

# Bebauungsplan `Brühl` Kippenhausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –



**Änderungen / Ergänzungen sind gelb unterlegt:**

**Seiten 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 17, 18, 20, 23,  
24, 25, 28, 29, 31, 32**

**Helmut Hornstein**

Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner SRL  
Aufkircher Straße 25  
88662 Überlingen / Bodensee  
[hornstein@helmuthornstein.de](mailto:hornstein@helmuthornstein.de)



# Gemeinde Immenstaad am Bodensee - Bebauungsplan `Brühl´ Kippenhausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 01. Dezember 2025

---

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Satzung .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
<b>D</b>	<b>Pflanzenliste .....</b>	<b>15</b>
<b>E</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>17</b>
<b>F</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>20</b>
<b>G</b>	<b>Rechtsplan</b>	

**A      Satzung**

der Gemeinde Immenstaad am Bodensee über die Aufstellung des Bebauungsplanes

**`Brühl` Kippenhausen**

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Brühl` Kippenhausen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am ..... den Bebauungsplan `Brühl` Kippenhausen unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

**1.)      Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025,

**2.)      Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

**3.)      Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 I Nr. 189,

**4.)      Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025,

**5.)      Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500 vom .....
2. den Bauvorschriften vom .....

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom.....

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom.....

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
4. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
5. die Pflicht zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze

verstößt.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den

.....  
Johannes Henne, Bürgermeister

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt, dass Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als Sonderform der gewerblichen Nutzung nicht zulässig sind.

- MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 5 (3) BauNVO ausgeführte Ausnahme im "Dorfgebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

- Dörfliches Wohngebiet (MDW) (§ 5a BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 2. – Gartenbaubetriebe und Nr. 3. – Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- FGB = Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5. BauGB)

Zweckbestimmungen:

- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan festgesetzte maximale

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>).

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Fertig-Fußbodenhöhe (FFH) und Oberkante Dachfirst.

#### 1.2.4.1 Maximale Gebäudehöhe

Für die maximal zulässigen Gesamthöhen der Gebäude betragen:

- Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) = 8,50 m,
- Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) = 12,00 m,
- im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) = 12,00 m,
- im ausgewiesenen Dörflichen Wohngebiet (MDW) = 12,00 m.

**2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

**2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet gilt die

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Es gelten die Einträge in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

**2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von untergeordneten Bauteilen, z.B. Balkonen, ist zulässig (geringfügig = maximale Länge 5,00 m, maximale Tiefe 1,50 m).

Für Terrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen mit einer maximalen Länge von 5,00 m und einer maximalen Tiefe von 4,00 m zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen an allen Gebäudeseiten mit Dachüberständen um bis zu 0,50 m überschritten werden.

**2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

**3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

In Teilbereichen des Bebauungsplanes ist die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden = FFH) für die Baugrundstück durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Für die Baugrundstücke ohne festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe gilt, dass die Fertig-Fußbodenhöhe maximal 0,50 m über der Höhe der nächst anliegenden Verkehrsfläche liegen darf.

Die Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen ist zulässig.

**4.0 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grünflächen, zulässig. **Garagen und Carports** müssen einen Abstand vom befestigten Fahrbahnrand von 5,00 m einhalten.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab **2,70 m** Höhe und Kielboote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Stellplätze und Garagen so anzuordnen, dass alle 10,0 m oder nach jedem vierten Stellplatz eine Baumscheibe mit mindestens einer Stellplatzbreite als Baumpflanzung angelegt wird.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 6 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

Bauliche Anlagen für Stellplätze, Garagen und Carports dürfen eine Wandhöhe von maximal 3,0 m aufweisen.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Dränpflaster oder wassergebundene Beläge so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 eingehalten wird.

**5.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Anliegerbereich.

**6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen privaten Grünfläche, mit folgenden Maßgaben zulässig:

- Nebenanlagen sind im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptgebäude anzulegen,
- Ihre maximale Größe darf 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten, dies gilt nicht für offene Überdachungen, Pergolen oder Markisen.

**7.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entlang des Kobenbachs beidseitig ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeder Bebauung freizuhalten.

Innerhalb dieser Flächen sind, Stellplätze, Lager- und Abstellflächen, Kompostanlagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig.

**8.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Genehmigungsplanung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist durch eine Berechnung nach dem anerkannten Stand der Technik zu belegen. Alternativ sind abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen zulässig.

Auf die detaillierte Flächenberechnung kann verzichtet werden, wenn die Mulden bzw. Zisternen jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe sind an den vorhandenen Regenwasserkanal oder an Versickerungsflächen anzuschließen, die auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen sind.

**9.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt.

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Bachaue

Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste.

## **9.2 Private Grünflächen**

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen. Auf ihnen sind Nebenanlagen sowie die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten nicht zulässig.

Die weiteren, nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

## **10.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **10.1 Bodenschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Es ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes anzustreben. Wiederverwertbare Böden dürfen nicht auf Deponien verbracht werden.

### **10.2 Fäll- und Rodearbeiten**

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, erfolgen.

### **10.3 Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtungseinrichtungen und die Beleuchtungsstärken sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Gartenbeleuchtungen zur Dekoration und Effektbeleuchtungen sind nicht zulässig. Beleuchtungskörper sind mit Bewegungsmeldern zu steuern, alternativ ist eine stufenweise Abdimmung der Beleuchtung, abgestuft ab 22 Uhr und 23.30 Uhr, zulässig.

Die Beleuchtungseinrichtungen müssen eine Lichtpunkthöhe von maximal 4,50 m entlang von Straßen und 2 m entlang sonstiger Wege und keine Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs). Außerhalb von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben sind nur niedrige Farbtemperaturen von 1700 – 2400 K<sub>max</sub> zulässig.

Beleuchtungskörper sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

**11.0 Pflanzgebote + Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher  
(§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)**

**11.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

Von den festgesetzten Standorten kann in jede Richtung um bis zu 5 m abgewichen werden.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

**12.0 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie folgt eingetragen:

**Nr. 1** – zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der Grundstücke Fl.St. Nr. 16/2, 16/3, 16/4

**Nr. 2** - zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der Grundstücke Fl.St. Nr. 15/1 + 15/2,

**Nr. 3** - zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 11/11,

**Nr. 4** - zugunsten der Öffentlichkeit für die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Kirchberger Straße und dem neuen Baugebiet,

**Nr. 5** - zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer der südlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.St. Nr. 2,

**Nr. 6** - zugunsten der Gemeinde Immenstaad, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Eigentümer des Grundstücks Fl.St. Nr. 2.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind außerdem Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Immenstaad sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen für die Verlegung von Versorgungsleitungen und für die Anlage von Abwasserkanälen, Ableitungsmulden und Regenwasserkanälen eingetragen.

## **C Hinweise**

### **1. Höhenaufnahmen**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z.B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

„Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach dem anerkannten Stand der Technik oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden

### 3. Starkregen

Auf die mögliche Betroffenheit des Plangebietes durch Starkregenereignisse und am südlichen Bereich von extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) wird hingewiesen. Es sind bauliche und technische Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und Grundstücke vorzusehen (z.B. Anordnung von Gebäuden und Geländeoberflächen zur Ableitung von Oberflächenwasser, Schutz von tieferliegenden Gebäudeteilen - Kellerlichtschächte, Zugänge etc. - gegen Wassereintritt, Einbau von Rückstauverschlüssen in der Grundstücksentwässerung, Anlage von Mulden oder Versickerungsflächen zur temporären Aufnahme von Regenwasser).

Die örtlichen Starkregengefahrenkarten sowie die Hinweise der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) sind zu berücksichtigen.

Weitere Informationen zum Starkregenrisikomanagement, Hochwasserschutz und zu kommunalen Maßnahmen sind unter [www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de) und [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) abrufbar.

### 4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 5. Erdaushub / Bodenschutz

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

### 6. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

### **7. Randeinfassungen**

Bei der Herstellung der Straßen-Randeinfassungen ist die straßenabgewandte Rückenstütze (Hinterbeton) der Randeinfassung auf den Privatgrundstücken zu dulden.

### **8. Kabel, Straßenbeleuchtung, Anlagen für die Stromversorgung**

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln angeschlossen. Aus diesem Grund wird es erforderlich,

- a) auf öffentlichem Grund Kabel (0,4 und 20 kV) zu verlegen und
- b) entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

### **9. Artenschutz**

Vor dem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind Dachstühle, Dachvorsprünge, Fassadenverschalungen und ungenutzte Kellerräume durch eine qualifizierte Fachperson auf Fledermausquartiere und –Wochenstuben sowie auf das Vorhandensein gebäudebrütender Vogelarten zu untersuchen.

Die Beseitigung von größeren Wochenstuben ist erst dann zulässig, wenn im Rahmen einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) ein geeignetes Ersatzquartier geschaffen und dessen Funktionieren nachgewiesen ist. Alle Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Bodenseekreis abzustimmen.

Vor Baumfällungen sind betroffene Gehölze auf Höhlen, Rindentaschen und fledermaus- und vogelrelevante Strukturen zu untersuchen.

### **10. Landwirtschaft**

Die Bewohner im Bebauungsplangebiet müssen sich auf die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes einstellen. Zumutbare landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen die Nähe ihrer Flächen zum Wohngebiet berücksichtigen.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den.....

.....

Johannes Henne, Bürgermeister

## D Pflanzenliste

### 1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke und im Bereich von Stellplätzen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

### 2. Laubbäume 3. Ordnung für Haus- und Vorgärten

Amelanchier lamarckii	Felsenbirnen
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

### 3. Bäume und Sträucher für retentions- und Versickerungsflächen, entlang des Bachlaufs

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

### 4. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen auf Grünflächen und innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Wildrosen, z.B.

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

## 5. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

## 6. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

Acorus calamus	Kalmus
Carex paniculata	Rispen-Segge
Eleocharis palustris	Gewöhnliche Sumpfbirse
Juncus effusus	Flatter - Binse
Lysimachia thyrsoiflora	Strauß-Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Phragmites communis	Gewöhnliches Schilf

## 7. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Wohlriechendes Geißblatt
Vitis vinifera	Wein

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

[www.bienenweidekatalog-bw.de](http://www.bienenweidekatalog-bw.de)

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

## E Örtliche Bauvorschriften

### Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Werbeanlagen, Automaten
- 4.0 Antennen
- 5.0 Elektrische Freileitungen
- 6.0 Gestaltung der Freiflächen
- 7.0 Stellplatzverpflichtung

### **1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Brühl', Kippenhausen.

### **2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Zulässig sind im Dorfgebiet (MD) und im Dörflichen Wohngebiet (MDW) :

Satteldächer, Dachneigung 32° - 48°

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

für Hauptgebäude

- Satteldächer, Dachneigung 32° - 38°.

Für Garagen- und Nebengebäude sind zulässig:

- Satteldächer + Pultdächer, Dachneigung mindestens 15°

Maximale Dachneigung wie Hauptgebäude

- Flachdächer mit extensiver Begrünung.

#### **2.2 Dacheindeckung**

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune und hellgraue Materialien, sowie Intensive oder extensive Dachbegrünungen.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

#### **2.3 Dachaufbauten**

Es gilt die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

#### **2.4 Fassaden- und Wandgestaltung**

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Für die verbesserte Anpassung der Neubebauungen an den Klimawandel sind helle Farbtöne zu verwenden.

Ungegliederte Fassaden ab einer zusammenhängenden Fläche von 30 m<sup>2</sup> sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Solaranlagen sind zulässig.

**2.5 Farbgestaltung**

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

**3.0 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen. Sie sind im Erdgeschoss und auf dem Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht und durchlaufende Kastenkörper von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> Größe. Die Addition mehrerer Werbeanlagen ist einheitlich zu gestalten und darf insgesamt die Hälfte der Fassadenbreite bzw. der Breite des Fassadenabschnittes nicht überschreiten.

Automaten sind im Freien unzulässig. Dies gilt nicht für Verkaufautomaten für Lebensmittel und landwirtschaftliche Erzeugnisse.

Spielautomaten sind nur im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

**4.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude sind eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

**5.0 Elektrische Freileitungen**

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

**6.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die Sohle der Abgrabungen, die zur Erschließung des Kellergeschosses notwendig sind (außenliegende Kellertreppen) darf eine Grundfläche von 9 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraßen zulässig.

**6.1 Einfriedungen, Abgrenzungen**

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m gem. Pflanzenliste,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenwände und massive Mauern.

Einfriedungen sind kleintierdurchlässig zu gestalten, d. h. sie müssen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung aufweisen.

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,50m zum befestigten Fahrbahnrand aufweisen.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,80 m betragen.

**7.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

Immenstaad am Bodensee, den.....

.....  
Johannes Henne, Bürgermeister

## **F Begründung**

### **Inhalt:**

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungerfordernis + Planungsziele
- 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 4.0 Bestand / Nutzungen
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Biotopverbund
- 4.3 Gewässer / Hochwasserschutz
- 4.4 Denkmalschutz
- 5.0 Planung
- 5.1 Gebietstypen gem. BauNVO
- 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet
- 5.1.2 Dorfgebiet
- 5.1.3 Dörfliches Wohngebiet
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Weitere Ausweisungen und Festsetzungen
- 5.4 Örtliche Bauvorschriften
- 5.5 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.0 Umweltauswirkungen / geschützte Arten

## 1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des früheren Bebauungsplangebietes `Brühl` im Teilort Kippenhausen der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der ca. 4,2 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 1 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`
- Fl. St. Nr. 1/5 - unbebautes Grundstück an der Straße `Brühl`
- Fl. St. Nr. 1/6 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`
- Fl. St. Nr. 1/7 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`
- Fl. St. Nr. 1/8 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`
- Fl. St. Nr. 1/9 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`
- Fl. St. Nr. 1/10 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`
- Fl. St. Nr. 1/11 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`
- Fl. St. Nr. 2 - landwirtschaftliches Anwesen mit Wohn- und Ökonomiegebäude
- Fl. St. Nr. 1/2 - bebautes Grundstück an der Seelbachstraße
- Fl. St. Nr. 2/1 - bebautes Grundstück an der Seelbachstraße
- Fl. St. Nr. 4 - bebautes Grundstück an der Seelbachstraße
- Fl. St. Nr. 5 - bebautes Grundstück an der Montfortstraße, Gastwirtschaft, Galerie, Heimatmuseum
- Fl. St. Nr. 6 - landwirtschaftliches Anwesen mit Hof- und Gebäudeflächen

## Gemeinde Immenstaad am Bodensee - Bebauungsplan `Brühl` Kippenhausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 01. Dezember 2025

---

- Fl. St. Nr. 6/1 - Weg, Zufahrt,
- Fl. St. Nr. 7 - Parkplatz,
- Fl. St. Nr. 8 - katholische Pfarrkirche,
- Fl. St. Nr. 9 - Teil des Dorfplatzes,
- Fl. St. Nr. 10 - Pfarrhaus, Begegnungsstätte,  
Veranstaltungsraum, Dorfplatz,
- Fl. St. Nr. 11 - Straßenverkehrsfläche `Brühl`, öffentliche  
Grünfläche, Spielplatz,
- Fl. St. Nr. 11/1 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,
- Fl. St. Nr. 11/2 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,  
in zweiter Reihe,
- Fl. St. Nr. 11/3 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,
- Fl. St. Nr. 11/4 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/5 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/6 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/7 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/8 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/9 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/10 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/11 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/12 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/13 - Grünfläche an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/14 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/15 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/16 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/17 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/18 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/19 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/20 - bebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/22 - Garagengrundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 11/23 - unbebautes Grundstück an der Straße `Brühl`,
- Fl. St. Nr. 12 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,
- Fl. St. Nr. 12/3 - Garagengrundstück an der Kirchberger Straße,
- Fl. St. Nr. 13 - landwirtschaftliches Anwesen, Ferien-  
wohnungen an der Kirchberger Straße,
- Fl. St. Nr. 14 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,
- Fl. St. Nr. 14/1 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße  
In zweiter Reihe,
- Fl. St. Nr. 14/2 - Gartengrundstück mit Schuppen,
- Fl. St. Nr. 15 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,
- Fl. St. Nr. 15/1 - Gartengrundstück mit Garagen,
- Fl. St. Nr. 15/2 - Gartengrundstück mit Garagen,
- Fl. St. Nr. 16 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,
- Fl. St. Nr. 16/2 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,  
In zweiter Reihe,
- Fl. St. Nr. 16/3 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,  
in zweiter Reihe,
- Fl. St. Nr. 16/4 - bebautes Grundstück an der Kirchberger Straße,  
In zweiter Reihe,

- Fl. St. Nr. 16/5 - Grünfläche / Gartengrundstück,
- Fl. St. Nr. 16/6 - Grünfläche / Gartengrundstück,
- Fl. St. Nr. 16/7 - Grünfläche / Gartengrundstück,
- Fl. St. Nr. 112 (Teil) - landwirtschaftliche Nutzfläche, Teilbereich bebaut,
- Fl. St. Nr. 222 - Weg, Zufahrt.



Luftbild (Quelle: LUBW)

## 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Der mittlerweile nahezu vollständig bebaute Geltungsbereich des früheren Bebauungsplangebietes `Brühl` Kippenhausen hat sich in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Wohnquartier entwickelt, das sich direkt an die gewachsene Ortslage anschließt.

Allerdings stellt sich der am 10.04.2006 durch den Gemeinderat beschlossene und am 12.05.2006 in Kraft getretene Bebauungsplan „Brühl“ aufgrund eines formellen Mangels als rechtlich unwirksam dar. Dies wurde im Rahmen einer entsprechenden Normenkontrollklage gerichtlich festgestellt. Seitens der zuständigen Baurechtsbehörde werden Vorhaben im Planungsgebiet derzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan unter weitgehender Beibehaltung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung sich im Zuge der Plandurchführung ergebender Änderungen sowie mit dem Ziel, zusätzliche bauliche Potentiale im Wege der Innenentwicklung zu erschließen, neu aufgestellt werden.

Die in der damaligen Planung neu hinzu gekommenen Bauflächen waren als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen, um damit der vielfältigen Nutzungsstruktur in Kippenhausen Rechnung zu tragen. Mittlerweile besteht das Gebiet jedoch nahezu ausschließlich aus Wohngebäuden, weitere gem. § 6 BauNVO zulässige Nutzungen finden sich kaum.

Entsprechend der tatsächlichen Situation soll daher das bisherige Mischgebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen würde, da ansonsten die Gefahr bestünde, dass künftig Wohnnutzungen nicht mehr genehmigt würden, weil sie der erforderlichen Durchmischung des Gebietes entgegenstünden.

Während an der Kirchberger Straße auch weiterhin mindestens ein größerer landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ansässig ist, bleibt das dort ausgewiesene Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO unverändert. Auch die öffentlichen Nutzungen an der Kirchbergerstraße sind künftig weiterhin als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die im Einmündungsbereich Kirchberger- / Montfortstraße gelegenen Grundstücke werden aufgrund der umgebenden Nutzungs- und Baustruktur dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Eine aktualisierte Bestandsaufnahme ergab, dass im Bereich der Montfort- und Seelbachstraße keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mehr existieren, sondern Landwirtschaft allenfalls im Nebenerwerb betrieben wird. Dieser Bereich wird daher künftig als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO ausgewiesen.

In kleineren Teilbereichen des Plangebietes werden die bisher festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahlen behutsam angehoben und die Zuschnitte der Baufenster modifiziert. Damit werden einzelnen Baugrundstücken Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, wo dies städtebaulich vertretbar erscheint.

Darüber hinaus wurde der Plan an die geltenden Rechtsvorschriften angepasst und um Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften ergänzt, die den Anforderungen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie des Klimaschutzes entsprechen.

Weitere inhaltliche Änderungen im Plan ergeben sich nicht, auch die ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen bleiben unverändert erhalten.

## 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen entsprechenden sind erfüllt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des früheren Bebauungsplangebietes `Brühl` Kippenhausen und ist Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur des Ortes. Es ist nahezu vollständig von Bebauung umgeben. Die erforderlichen Kriterien gem. § 13a BauGB liegen vor:

Die zulässige Grundfläche umfasst insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,

die überschlägige Prüfung ergab, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Planung dient der behutsamen, partiellen Nachverdichtung und der redaktionellen Klarstellung von Planinhalten.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

## 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad ist das Plangebiet als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Nördlich der Kirchberger Straße überschreitet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die im FNP dargestellte Wohnbaufläche nur geringfügig, so dass von einer sog. 'Planungsunschärfe' ausgegangen werden kann.

Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad (ohne Maßstab)

### 3.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben dargestellten regionalen Grünzüge.

## 4.0 Bestand / Nutzung

Wie unter Pkt. 2.0 beschrieben, wird das Plangebiet vorwiegend als Wohngebiet genutzt. An der Seelbach- und der Kirchberger Straße finden sich landwirtschaftliche Betriebe (Obstbau). Die katholische Pfarrkirche, der Dorfplatz, das Pfarrhaus und das Gasthaus Montfort bilden einen wesentlichen Teil des

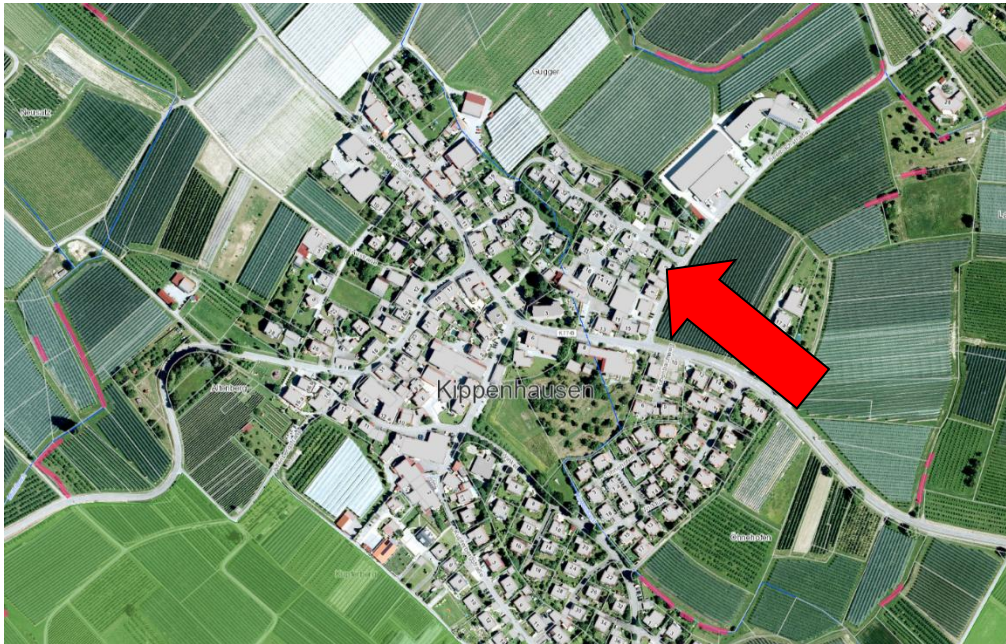
Ortskerns von Kippenhausen.

Die Erschließung erfolgt über die beiden genannten Straßen und eine Anliegerstraße, die von der Seelbachstraße abzweigt, in das Gebiet führt und in zwei Wendeanlagen mündet.

Eine öffentliche Grünfläche bildet das Zentrum des Wohnquartiers. Sie enthält einen Bachlauf und dient der Regenwasser-Rückhaltung. Ein öffentlicher Spielplatz ist im Anschluss an den an der Kirchberger Straße gelegenen Dorfplatz angeordnet.

#### 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Der vorliegende Geltungsbereich enthält keine geschützten Biotop- und sonstigen Schutzkategorien. Südlich von Kippenhausen verläuft das aus 19 Teilgebieten bestehende Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer`.



LUBW-Biotop- und Schutzgebietskartierung

#### 4.2 Biotopverbund

In die im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` dargestellten Flächen wird nicht eingegriffen. Eine Kernfläche für mittlere Standorte liegt südlich des Plangebietes.



Auszug aus dem Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` (Quelle: LUBW)

## 4.3 Gewässer / Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird vom Kobenbach gequert. Es ist von Überschwemmungsgebieten nicht betroffen.



Fließgewässerkartierung (Quelle: LUBW)

## 4.4 Denkmalschutz

Die katholische Pfarrkirche, das Pfarrhaus und das Gasthaus „Montfort“ sind eingetragene Kulturdenkmäler.

## 5.0 Planungsinhalte

Grundsätzliches Planungsziel sind die Aktualisierung, Konkretisierung und Erweiterung der vorhandenen Festsetzungen, die gleichzeitig in Teilbereichen zu einer behutsamen Weiterentwicklung des Quartiers führen sollen. Angestrebt wird die weitgehende Beibehaltung des vorhandenen, gewachsenen Gebietscharakters.

Die festgesetzten Baufenster werden deshalb weitgehend beibehalten, ebenso die Verkehrs- und Grünflächen.

## 5.1 Gebietstypen gem. BauNVO

### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das bisherige Mischgebiet wird künftig als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der vorhandenen Nutzungen sind die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. da sich diese teilweise nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen würden (z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Anlagen für Verwaltungen sollten vorzugsweise direkt in der Ortsmitte untergebracht werden. Insgesamt soll die das Gebiet prägende Wohnnutzung Vorrang vor anderen, möglicherweise konkurrierenden Nutzungen haben.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als Sonderform der gewerblichen Nutzung unzulässig, da sie dringend benötigten und knappen Wohnraum dem angespannten Wohnungsmarkt potenziell auf Dauer entziehen und darüber hinaus weitere unerwünschte Auswirkungen zeigen. So sind Ferienwohnungen in der Bodenseeregion in der Regel allenfalls für sechs bis sieben Monate, d. h. von Ostern bis September / Oktober belegt. In der übrigen Zeit stehen sie leer und führen dazu, dass gewachsene Wohngebiete zu sog. `Rolladen-Siedlungen´ werden, in denen soziales Leben nur noch eingeschränkt existiert. Damit nehmen die Lebendigkeit und Attraktivität der Wohnquartiere insgesamt ab. Während der Feriensaison haben die Bewohner jedoch steigende Belastungen aufgrund häufig wechselnder Gäste, verbunden mit zahlreichen An- und Abfahrten zu verkraften.

Angesichts der in der gesamten Bodenseeregion herrschenden Wohnungsnot, die sich in den letzten Jahren massiv verschärft hat, lassen sich auch die häufig kleineren Ferienwohnungen (sog. `Einliegerwohnungen´) zu angemessenen Mietpreisen als Dauerwohnungen am Markt unterbringen. Die Gemeinde Immenstaad möchte mit ihrer Bauleitplanung dazu beitragen, dass Wohnquartiere wie das vorliegende Plangebiet in erster Linie der allgemeinen Wohnnutzung dienen.

### 5.1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Entlang der Kirchberger Straße findet sich mindestens ein größerer landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, auf dessen Belange und seine Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht genommen werden soll. Der Bereich ist daher als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen, wobei die gem. § 5 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, weil sich derartige Einrichtungen nicht mit der angestrebten Struktur einer vielfältigen, familienfreundlichen Ortsmitte vertragen.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen gilt nicht für das ausgewiesene Dorfgebiet (MD), weil diese Nutzung ein wichtiges Standbein für landwirtschaftliche Betriebe darstellt.

## 5.1.3 Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO

Der im Südosten des Plangebietes an der Montfort- und Seelbachstraße gelegene Bereich des Plangebietes enthält keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe, wird aber nach wie vor durch Nebenerwerbsbetriebe und landwirtschaftlich geprägte Gebäude und Freiflächen geprägt. Er wird daher künftig als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO ausgewiesen.

Auch hier gilt wie im Allgemeinen Wohngebiet, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind, da sich diese nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen würden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,30 liegt zugunsten einer ortsgerechten Freiraumstruktur etwas unter der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze (Orientierungswert). Sie lässt angemessene Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu.

Im Dorfgebiet (MD) orientiert sich der festgesetzte Wert von 0,40 an der vorhandenen kräftigen Bebauung, die auch landwirtschaftliche Gebäude enthält und entlang der Kirchberger-, Montfort- und Seelbachstraße angeordnet ist.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,20 zugelassen, weil die mögliche Neubebauung lediglich ein einzelnes Gebäude enthält, das die nordöstliche Platzkante des Dorfplatzes bilden soll.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzten Werte orientierten sich an der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist weiterhin die ein- und zweigeschossige Bauweise. Sie orientiert sich an der bestehenden Baustruktur und fügt sich in das Siedlungsbild ein.

- **Höhe der baulichen Anlagen / Gesamthöhen**

Die festgesetzten Gesamthöhen der Gebäude bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert und lassen die aus städtebaulichen Gründen erwünschte zweigeschossige Bebauung zu.

## 5.3 Weitere Ausweisungen und Festsetzungen

- **Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**

Die Vorschrift zur Anlage der erforderlichen Stellplätze wurde vereinfacht und orientiert sich an den Festsetzungen anderer aktueller Bebauungspläne in der Gemeinde.

- **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die nachstehenden aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen werden neu in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechen den aktuellen rechtlichen Vorschriften und Vorgaben des Umweltschutzes.

- **Bodenschutz**

Die geordnete Wiederverwertung bzw. Entsorgung der bei den jeweiligen Vorhaben anfallenden Aushubmengen ist nachzuweisen. Weil wieder verwertbare Böden nicht auf Deponien verbracht werden dürfen, kommt der Wiederverwertung eine besondere Bedeutung zu. Diese hängt jedoch maßgeblich von der Marktsituation zum Zeitpunkt der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens ab und kann daher im Vorfeld nicht verbindlich festgelegt werden. Grundsätzlich ist dem Erdmassenausgleich auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb des Plangebietes der Vorrang einzuräumen, zumal damit auch Schwerverkehr vermieden wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung trifft diese Festsetzung jedoch nur noch für wenige Baugrundstücke bzw. für bauliche Erweiterungen zu.

- **Fäll- und Rodearbeiten**

Der mittlerweile vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet stellt potenziell wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dar. Rodearbeiten sind daher nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig.

- **Außenbeleuchtung**

Außenbeleuchtungen können für nachtaktive, fliegende Insekten zur tödlichen Falle werden. Zum Schutz der Insektenwelt sind erforderliche Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszuführen und auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sie müssen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

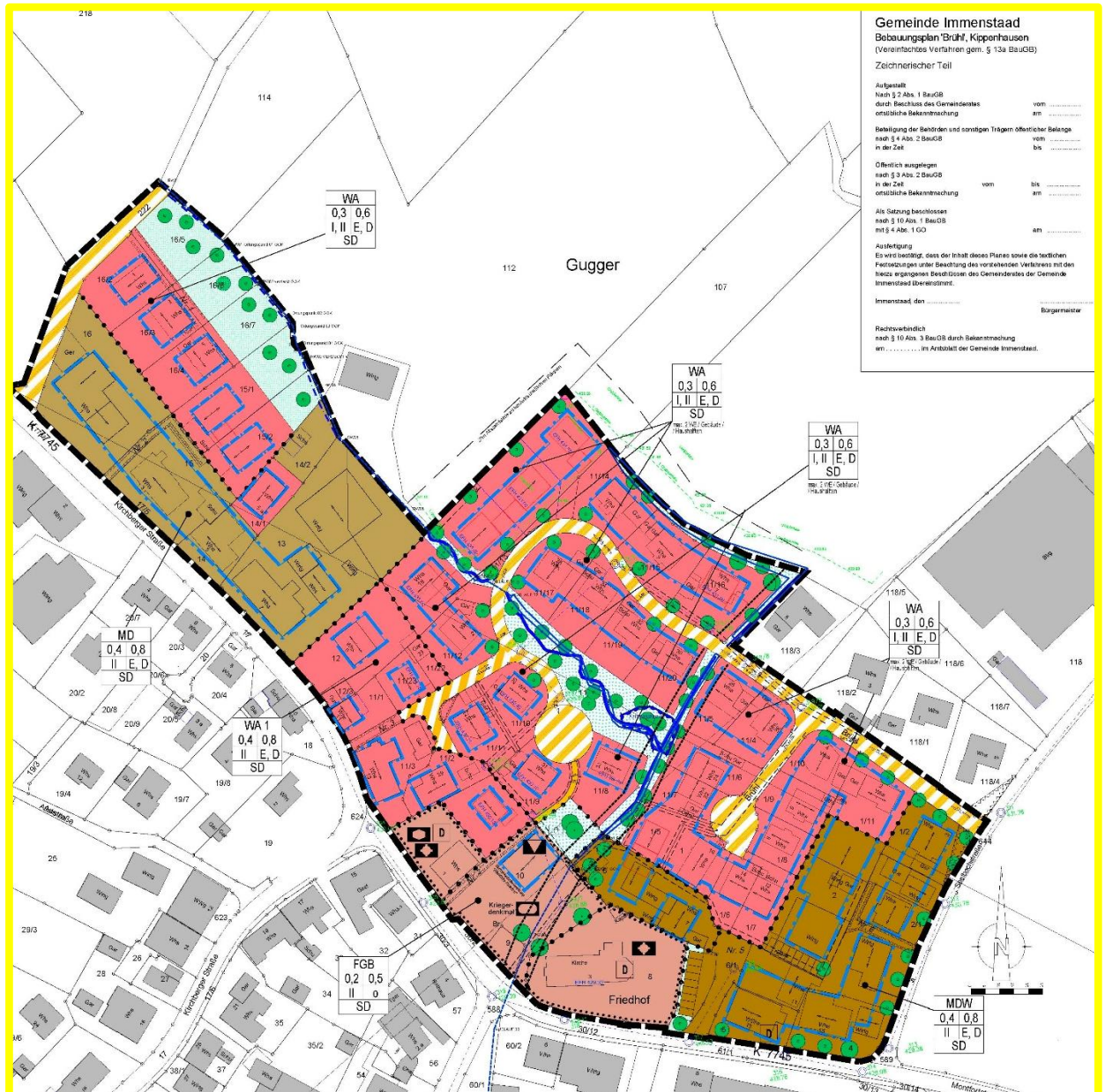
- **Pflanzgebote für Bäume**

Die im früheren Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote werden unverändert übernommen.

# Gemeinde Immenstaad am Bodensee - Bebauungsplan 'Brühl' Kippenhausen

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 01. Dezember 2025



## Rechtsplan (ohne Maßstab)

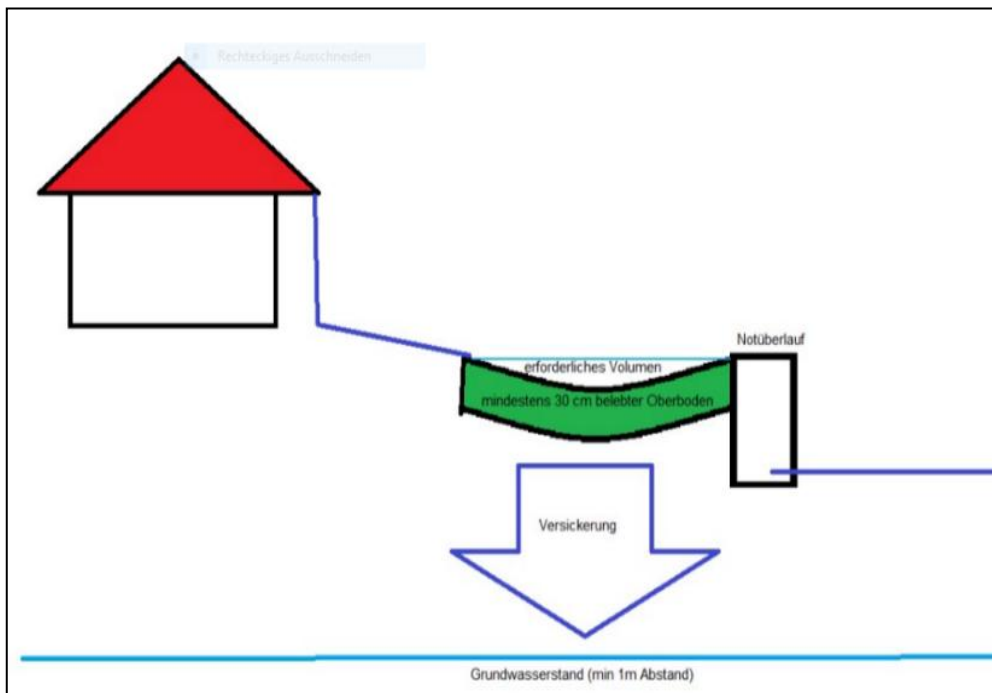
### 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die früheren örtlichen Bauvorschriften werden weitgehend unverändert übernommen. Zu Dachaufbauten und zur Anlage von Stellplätzen wird auf die geltenden Satzungen der Gemeinde verwiesen.

## 5.5 Regenwasserbewirtschaftung

Retentions- und Versickerungsmulden sind auf den einzelnen Baugrundstücken anzulegen. Auch die kleineren Grundstücke weisen eine ausreichende Größe für die Anlage dieser Flächen auf. Mit einem Retentionsvolumen von 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche werden bei einem Gebäude mit 150 m<sup>2</sup> Dachfläche und einer maximalen Anstauhöhe von 0,30 m ca. 15 m<sup>3</sup> benötigt. Die als Rasen- oder Pflanzflächen angelegten Mulden werden zum Bestandteil der Gartengestaltung.

Alternativ sind abwirtschaftbare Retentionsraumzisternen zulässig. Erforderliche Notüberläufe können an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden.



Prinzipische Skizze Retentions- und Versickerungsmulden (Quelle: Landratsamt Bodenseekreis)

## 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Die Planänderungen haben im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan keine Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf geschützte Arten. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wurde auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Talhof' in Hagnau erbracht.

Immenstaad am Bodensee, den.....