

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan Gewerbegebiet „Östliche Ziegelei“

(Mai 2005)

Textteil:

- Begründung
- Satzung + Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- Örtliche Bauvorschriften
- Pflanzenliste

Planteil:

- Rechtsplan

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über den Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Östliche Ziegelei"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Östliche Ziegelei“.

Aufgrund von

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2004 (BGBl. I S. 1359) unter Berücksichtigung von § 233 (Allgem. Überleitungsvorschriften).
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- 4.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)
- 5.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2001 (GBl. vom 28.12.2000 S. 760)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am 16.12.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Östliche Ziegelei" unter Zugrundelegung der vorstehenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 06. Juni 2005

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 06. Juni 2005

dem textlichen Teil vom Mai 2005
jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen
gem. § 9 BauGB.

2. Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus

dem textlichen Teil vom Mai 2005

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| 1. Begründung | vom September 2004 |
| 2. Maßnahmenplan zur Grünordnung | vom Februar 2005 |
| 3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | vom Februar 2005 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der Freiflächen sowie zur Versickerung + Retention von Oberflächenwasser zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.


Immenstaad, den 06. Juni 2005

**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)**

(Mai 2005)

1.1 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.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Die in § 8 (3) Nr. 2. + 3. genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 wird festgesetzt, dass Tankstellen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 werden Einzelhandelsbetriebe als Sonderfall der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

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

1.1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

1.1.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

1.1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

Festgesetzt ist die maximale Gebäudehöhe

- für das nördliche und südliche Baufenster: 18,00 m
- für das mittige Baufenster: 7 m

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

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

Zulässig ist die geschlossene Bauweise gem. § 22 (1, 3) BauNVO.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschoss - Fußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,40 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses im Bauantrag.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen, zulässig.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Straßenverkehrsflächen / Linksabbieger + Anschluss an die Landesstraße 207

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes -mit Ausnahme der als Grünflächen ausgewiesenen Flächen- zulässig.

1.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer festgesetzten Zweckbestimmung anzulegen und zu pflegen.

1.8 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

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

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

1.8.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind die Standorte für erhaltende Bäume festgesetzt.

○ Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Durch Planeintrag sind im entlang der westlichen Grenzen des Plangebietes Leitungsrechte zugunsten

- der Technischen Werke Friedrichshafen TWF (Gasleitung)
- des Abwasser-Zweckverbandes (Verbandssammler)

festgesetzt.

2.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Durch Planeintrag sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Flächen festgesetzt, die von einer Bebauung freizuhalten sind = Sichtdreiecke.

Stellplätze, die in die im Plan eingetragenen Sichtfelder hineinragen, dürfen nur so angelegt werden, dass sie durch tieferlegen o.ä. (Geländemodellierung) die Sicht nicht behindern.

Hinweise:

1. Naturschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an ein ausgewiesenes Naturschutzgebiet. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind unbedingt zu vermeiden. Ggfs. sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

2. Höhenaufnahmen:

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

3. Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Der Überlauf ist an Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen die auf den jeweiligen Bauflächen herzustellen sind.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben ö.ä. abzudichten.

4. Brandschutz / Löschwasserversorgung

Für die Ermittlung der ausreichenden Löschwassermenge wird das VDGW-Arbeitsblatt 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ als Entscheidungshilfe angewandt. (VDGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Als Mindest-Wasserversorgung sind jedoch 13,4 l/s erforderlich. Dies entspricht 800 l/min oder 48 m³ pro Stunde. Diese Löschwassermenge muss für mindestens zwei Stunden gewährleistet werden.

Die Löschwassermenge kann je nach Größe der Gebäude (Brandabschnitt 1600 m²) bzw. nach den Brandlasten, die sich in den Gebäuden befinden, bis auf 53,4 l/s, dies entspricht 3200 l/min (192 m³ pro Std.), erweitert werden.

Bei Industriegebieten oder Industriebauten wird die geltende Industriebaurichtlinie, für die endgültige Löschwasserberechnung, angewendet.

4.1 Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Nach § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sind bauliche Anlagen auf den Grundstücken so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind.

Hierzu ist die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu gewährleisten, um bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist bei der Planung der Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die VwV Feuerwehrlflächen „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ vom 11. August 1988 (GABl. S. 653), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 31. November 1997 (GABl. S. 698) zu beachten.

Damit Feuerwehrfahrzeuge Straßen und Wege befahren können, sind Mindestmaße erforderlich. Diese Mindestmaße für die Straßenbreite und für die lichte Durchfahrtshöhe sind aus der oben genannten VwV zu entnehmen und zu beachten.

Bei der Erschließung des Baugebietes müssen die Zufahrten zu den entstehenden baulichen Anlagen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 11 t zu befahren sein.

Bei Industriegebieten oder Industriebauten wird die geltende Industriebaurichtlinie, für die Bestimmung der Zufahrten und der Flächen für die Feuerwehr, angewendet.

5. Stromversorgung

Es wird erforderlich, 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.

6. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen.

Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen. Die Neupflanzung von Bäumen entlang der L 207 ist mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Bauleitung Überlingen Herrn Berger Tel. 07551/835133 abzustimmen. Der gemäß RAS-Q 96 einzuhaltende Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn von 4,50 m ist einzuhalten.

7. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Erdaushub / Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Wiederverwertung zuzuführen. Die frühzeitige Erstellung eines Verwertungskonzeptes wird empfohlen.

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.

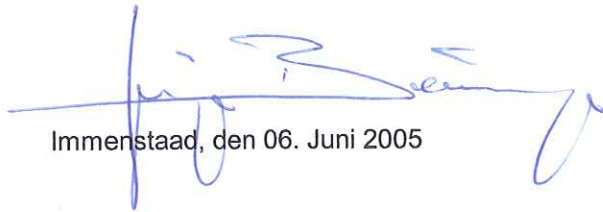
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

9. Altlasten

Jedes Bauvorhaben ist mit den erforderlichen Altlastengutachten, einschließlich Wiederverwertungs- und Entsorgungskonzept dem Amt für Wasser- und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen.



Immenstaad, den 06. Juni 2005

- Pflanzenliste -

1. Laubbäume 1. + 2. Ordnung für Pflanzungen entlang der Straße und im Bereich der Parkplätze

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche, Sommer-Eiche |

2. Laubbäume 1. + 2. + 3. Ordnung für Baumpflanzungen am Rande des Naturschutzgebietes

| | |
|--------------------|---------------|
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Salix alba | Silberweide |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |

3. Sträucher für freiwachsende Hecken + Gehölzgruppen für Baugrundstücke

| | |
|--------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Malus silvestris | Holz-Apfel |
| Prunus spinosa | Schlehe, Schwarzdorn |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Wildrosen, z.B. | |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa gallica | Essig-Rose |
| Rosa glauca | Hecht-Rose |
| Rosa majalis | Zimt-Rose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rosa rugosa | Apfel-Rose |

4. Geschnittene Hecken für Baugrundstücke

| | |
|--------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Buxus sempervirens | Buchs |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

5. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

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

6. Fassadenbegrünung

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Clematis alpina | Alpen-Waldrebe |
| Clematis montana | Bergrebe |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus quinquef. | Wilder Wein |
| Parthenocissus tric. | Wilder Wein, Selbstklimmer |

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

7. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Baugrundstücke

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Ligustrum vulgare "Lodense" | Zwerg-Liguster |
| Rosen, bodendeckende | |
| Vinca minor | Immergrün |
| heimische Stauden, z.B. | |
| Alchemilla mollis | Frauenmantel |
| Geranium macrorrhizum | Storchschnabel |
| Lamium maculatum | Taubnessel |
| Ranunculus acris | Hahnenfuß |
| u.a. | |

8. Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation