

Bebauungsplan

`Hardt-Horn – 7. Änderung´, Teilbereich Süd´

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

**Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste –
Örtliche Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan**



Anlage:

Artenschutzrechtliche Beurteilung für das BP-Gebiet
`Hardt-Horn Süd´ Immenstaad (Bodenseekreis)
(Dipl.-Biol. W.Löderbusch, 08.10.2022)

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Inhalt

A	Satzung	4
B	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)	6
1.0	Art + Maß der baulichen Nutzung	6
1.1	Art der baulichen Nutzung	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.2.1	Grundflächenzahl	6
1.2.2	Geschossflächenzahl	6
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	6
1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	6
1.2.4.1	Wandhöhe.....	7
1.2.4.2	Firsthöhe.....	7
1.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	7
2.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
2.1	Bauweise	7
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.0	Stellung der baulichen Anlagen.....	7
4.0	Höhenlage der Gebäude.....	7
5.0	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.....	8
6.0	Verkehrsflächen	8
7.0	Versorgungsleitungen.....	8
8.0	Nebenanlagen	8
9.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	8
10.0	Grünflächen	9
10.2	Private Grünflächen	9
11.0	Leitungsrechte.....	9
12.0	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
12.1	Bodenschutz.....	9
12.2	Fäll- und Rodearbeiten.....	9
12.3	Artenschutz.....	10
12.3.1	Fledermäuse.....	10
12.4	Außenbeleuchtung.....	10
13.0	Pflanzgebote + Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher.....	10
13.1	Anpflanzen von Bäumen.....	10
C	Hinweise.....	11
D	Pflanzenliste.....	13

E	Örtliche Bauvorschriften.....	15
1.0	Räumlicher Geltungsbereich.....	15
2.0	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	15
2.1	Baukörper, bauliche Anlagen.....	15
2.2	Dachform.....	15
2.3	Dachneigung.....	15
2.4	Dacheindeckung.....	15
2.5	Dachaufbauten.....	16
2.6	Fassaden- und Wandgestaltung.....	16
2.7	Farbgestaltung.....	16
3.0	Antennen.....	16
4.0	Elektrische Freileitungen.....	16
5.0	Gestaltung der Freiflächen.....	16
5.1	Einfriedungen, Abgrenzungen.....	17
6.0	Stellplatzverpflichtung.....	17
F	Begründung.....	18
G	Rechtsplan	

A Satzung

der Gemeinde Immenstaad am Bodensee über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Hardt-Horn – 7. Änderung, Teilbereich Süd"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hardt-Horn – 7. Änderung, Teilbereich Süd".

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am den Bebauungsplan "Hardt-Horn – 7. Änderung, Teilbereich Süd", 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 Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1726),

- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- 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. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- 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. Juli 2019 (GBl. S. 313),

- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Ferienwohnungen sind als Sonderform der gewerblichen Nutzung nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- 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 zweigeschossige Bauweise.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WHmax) und der maximalen Firsthöhe (FHmax).

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) = Fertig-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen FFH und Oberkante Dachfirst.

1.2.4.1 Wandhöhe

Für die maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude gelten die Einträge in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2.4.2 Firsthöhe

Für die maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude gelten die Einträge in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Zur Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt.

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

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 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.

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 2,50 m zulässig.

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

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) ist für jedes Baugrundstück durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zulässig.

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße.

7.0 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Trasse einer Stromleitung eingetragen.

8.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder den Garagen/Carports mit folgenden Maßgaben zulässig:

- ihre maximale Größe darf 20 m³ nicht überschreiten,
- die maximale Höhe von Nebenanlagen beträgt 3 m,
- Sichtschutzwände sind nur bis max. 2 m Höhe und 5 m Länge zulässig.

Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.0 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.

Auf die detaillierte Flächenberechnung kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m). Anfallendes Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

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

10.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine private Grünfläche ausgewiesen, Zweckbestimmung:

- artenreiche Fettwiese.

Die Fläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als 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.

11.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Leitungsrechte ausgewiesen:

- zugunsten der Gemeinde Immenstaad sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen für die Verlegung von Trink- und Abwasserleitungen.

12.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

12.1 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

12.2 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.

Aufgrund des Vorkommens gebäudebrütender Vogelarten im Plangebiet (Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling) sind Abrissarbeiten ebenfalls nur außerhalb der Ausschlusszeiten zulässig. Abriss-, Wiederherstellungs- bzw. Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäudefassaden müssen außerhalb der Ausschlusszeiten begonnen werden.

12.3 Artenschutz

12.3.1 Fledermäuse

Vor dem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind Dachstühle, Dachvorsprünge, Fassadenverschalungen und ungenutzte Kellerräume durch eine qualifizierte Fachperson auf Fledermausquartiere und – Wochenstuben 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 fledermausrelevante Strukturen zu untersuchen. Falls Höhlen vorgefunden werden, ist eine Nachsuche nach überwinterten Fledermäusen mit einer Endoskop-Kamera erforderlich, gefundene Tiere sind zu bergen und zur weiteren Versorgung an eine fachkundige Person weiterzugeben. Leere Höhlen sind vor der Fällung zu verschließen, um die Besiedelung zu verhindern.

12.4 Außenbeleuchtung

Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Sie müssen ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen (ausschließliche Verwendung von langwelligem (gelbem oder rotem) Licht und staubdichten Leuchten (LEDs)). Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung nach oben und seitlich aufweisen.

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

13.1 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. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann um jeweils bis zu 5 m abgewichen werden.

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.

3. 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.

4. 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.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den.....

.....
Johannes Henne, Bürgermeister

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen 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 silvestris	Holz-Apfel
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

3. Geschnittene Hecken

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

4. 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

5. Fassadenbegrünung

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

6. Dachbegrünung für ausnahmsweise zulässige Flachdächer bei Carports, Garagen und untergeordneten Bauteilen

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

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

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 Antennen
- 4.0 Elektrische Freileitungen
- 5.0 Gestaltung der Freiflächen
- 6.0 Stellplatzverpflichtung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hardt-Horn – 7. Änderung, Teilbereich Süd“.

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

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster nur im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauptbaukörper zulässig.

Bauliche Nebenanlagen sind nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder den Garagen/Carports zulässig. Ihre maximale Größe darf 20m³ nicht überschreiten.

2.2 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung.

Für Garagen können Flachdächer ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Garagen-Baukörper in den Hang einschneiden und erdüberdeckt / extensiv begrünt werden.

Für Carports und untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünzte Flachdächer zulässig.

2.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

25 - 32°.

Garagen, Carports und Nebengebäuden mit geneigten Dächern sind mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

2.4 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune und hellgraue Materialien.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

2.5 Dachaufbauten

Es gilt die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

2.6 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 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Solaranlagen sind zulässig.

2.7 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

5.0 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.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten ist je Baugrundstück mindestens ein weiterer Baum lt. Pflanzenliste zu pflanzen.

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 7 m² nicht überschreiten.

Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1: 2 und flacher abzuböschten.

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

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen 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 sollen einen Mindestabstand von 15 cm zwischen der Gelände-Oberkante und der Unterkante der Einfriedung 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 0,60 m betragen.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

Immenstaad am Bodensee, den.....

.....
Johannes Henne, Bürgermeister

F Begründung

Inhalt:

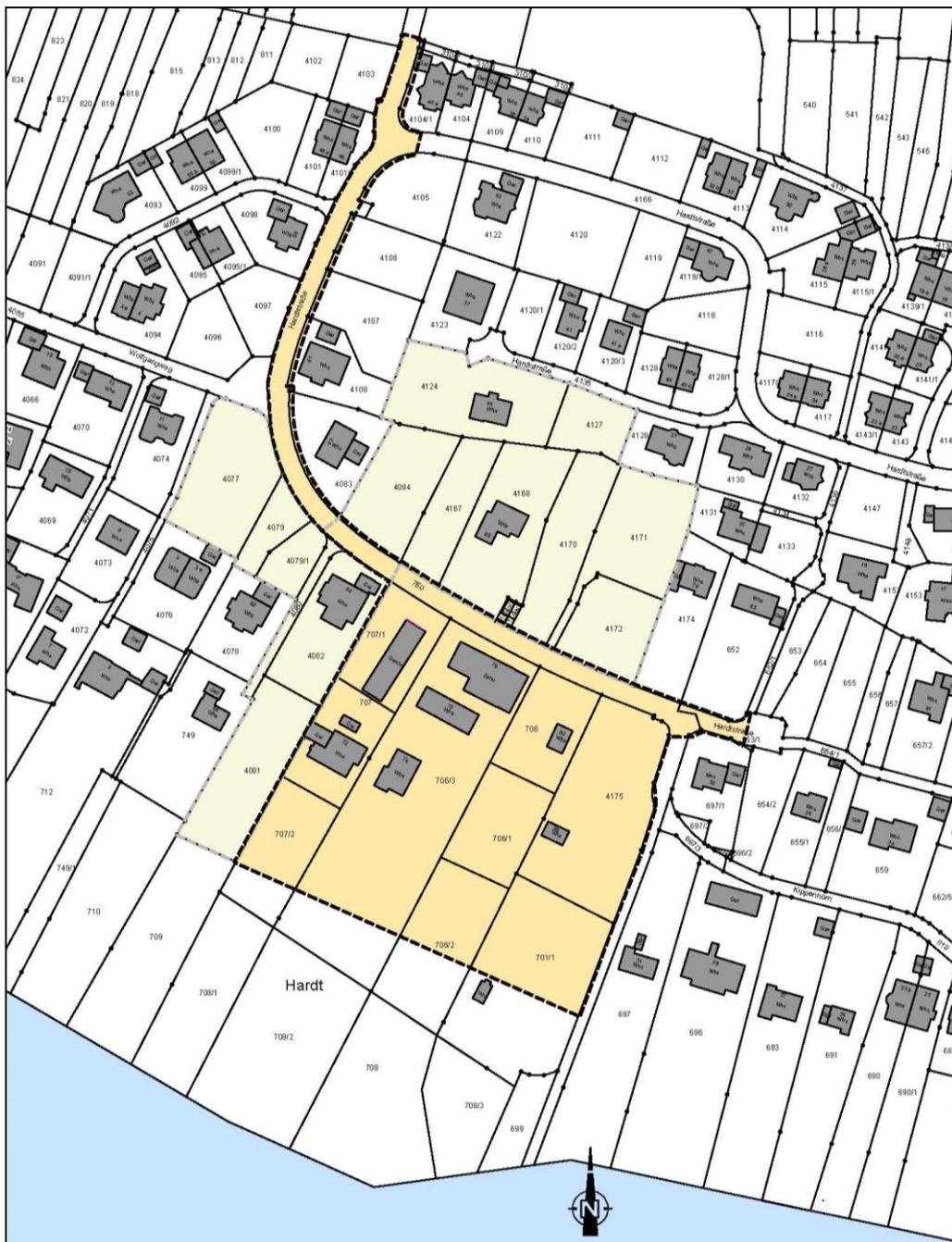
- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungerfordernis + Planungsziele
- 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
- 3.1 Bebauungsplan `Hardt-Horn`
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
- 3.4 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 4.0 Bestand / Nutzungen
- 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
- 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 5.0 Planung
- 5.1 Bebauung
- 5.2 Allgemeines Wohngebiet
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Weitere Ausweisungen
- 5.5 Örtliche Bauvorschriften
- 5.6 Ver- und Entsorgung
- 5.6.1 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.0 Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

Es umfasst eine Teilfläche von ca. 1,71 ha des rechtsgültigen Bebauungsplangebietes `Hardt-Horn` und wird begrenzt

- im Norden und Westen vom Bebauungsplangebiet `Hardt-Horn – 6. Änderung, Teilbereich Mitte / Süd` und der weiteren Wohnbebauung im Wohngebiet `Hardt-Horn`,
- im Süden vom Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer`,
- im Osten von der Wohnbebauung im Wohngebiet `Hardt-Horn`.



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan `Hardt-Horn – 7. Änderung, Teilbereich Süd`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 24. Januar 2023

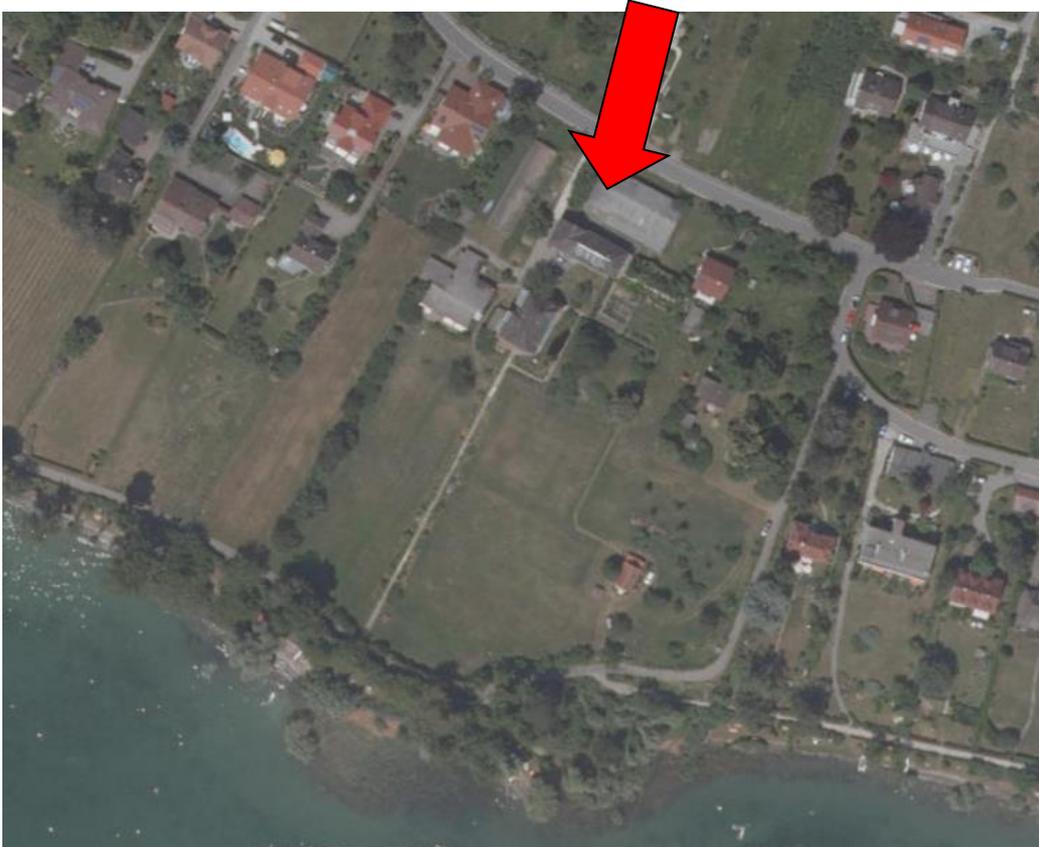
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 4175 - Obstwiese mit kleinem Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 701/1 (Teil) - Obstwiese,
- Fl. St. Nr. 706 - Baugrundstück, bebaut,
- Fl. St. Nr. 706/1 - Wiese,
- Fl. St. Nr. 706/2 (Teil) - Wiese,
- Fl. St. Nr. 706/3 (Teil) - Areal eines ehem. landwirtschaftlichen Betriebes, bebaut mit Wohn- und Betriebsgebäuden

- Fl. St. Nr. 707 - Baugrundstück, bebaut,
- Fl. St. Nr. 707/1 - ehem. landwirtschaftliche Fläche, bebaut mit einem Gewächshaus,

- Fl. St. Nr. 760 (Teil) - Hardtstraße.

Das Plangebiet weist eine leichte südorientierte Hangneigung auf und fällt von ca. 404.00 m ü. NN im Norden an der Hardtstraße auf ca. 400.50 m ü. NN im Süden.



Luftbild

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Hardt-Horn` der eine Gesamtfläche von über 16 ha umfasst. Der Plan beinhaltet nahezu den gesamten westlichen Ortsrand von Immenstaad am Bodensee zwischen der nördlich gelegenen Bundesstraße 31 und hat in den letzten Jahren mehrere Änderungen erfahren, die aber jeweils kleinere Teilflächen betrafen. Das Plangebiet ist mittlerweile größtenteils bebaut und weist vor allem im Westen Baulücken auf. Es handelt sich um eine bevorzugte Wohnlage, die sich neben der Lage durch dicht begrünte Gärten und eine anspruchsvolle und weitgehend eher zurückhaltende Bebauung auszeichnet.

Aufgrund der anhaltend angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist die Gemeinde Immenstaad am Bodensee bemüht, innerörtliche Potentiale zu entwickeln und vorhandene Wohnquartiere, wenn möglich, behutsam und gebietsverträglich nachzuverdichten. Im Rahmen einer vor einigen Jahren durchgeführten Potentialstudie wurden mehrere Teilbereiche des Bebauungsplangebietes `Hardt-Horn` als geeignet befunden. Mit dem im Norden an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan `Hardt-Horn – 6. Teiländerung, Teilbereich / Mitte / Süd` konnte bereits eine ca. 1,4 ha große Fläche so überarbeitet werden, dass statt bisher 12 jetzt 21 Bauflächen zur Verfügung stehen.

Eine ähnliche Entwicklung ist für den jetzigen Geltungsbereich vorgesehen. Er beinhaltet im Wesentlichen das Areal eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens mit Ferienwohnungen sowie einzelne Wohnhäuser. Auch hier wird künftig eine eher kleinteilige Struktur mit Einzelhäusern angestrebt, die sich harmonisch in die Bodenseeufer-Landschaft einfügt.

Der Geltungsbereich umfasst zudem einen Teilabschnitt der Hardtstraße, um deren Ausbau und Gestaltung planungsrechtlich abzusichern.

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 hierfür sind erfüllt:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplanes `Hardt-Horn`. An drei Seiten schließt die gewachsene Siedlungsstruktur von Immenstaad unmittelbar an.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die Hardtstraße.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 1,7 ha. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von maximal ca. 0,5 ha.

Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung, sowie Verlust von Wiesenflächen und einzelner Vegetationselemente.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und der Schutzzwecken von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG liegen nicht vor.

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 Bebauungsplan `Hardt-Horn`

Im rechtskräftigen Bebauungsplan `Hardt-Horn` finden sich für das vorliegende Plangebiet folgende Ausweisungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, die Ausnahmen Nr. 3 – 6 gem. § 4 (3) BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – sind nicht zulässig
- Teilfläche als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, die gem. § 5 (2) zulässigen Nutzungen (BauNVO 1977) Nr. 4, 8 und 10 – Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen – sind nicht zulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ) WA = 0,30, MD = 0,40
- Geschossflächenzahl (GFZ) WA = 0,40, MD = 0,80
- Insgesamt 8 Baufenster
- Zahl der Vollgeschosse WA = 1, MD = 2
- offene Bauweise,
- im WA maximal 2 Wohneinheiten,
- Gebäudehöhe eingeschossig = max. 7,25 m ,zweigeschossig = max. 10,50 m
- Die zulässige Dachneigung ist in den örtlichen Bauvorschriften mit 30° + / - 10 % festgesetzt.



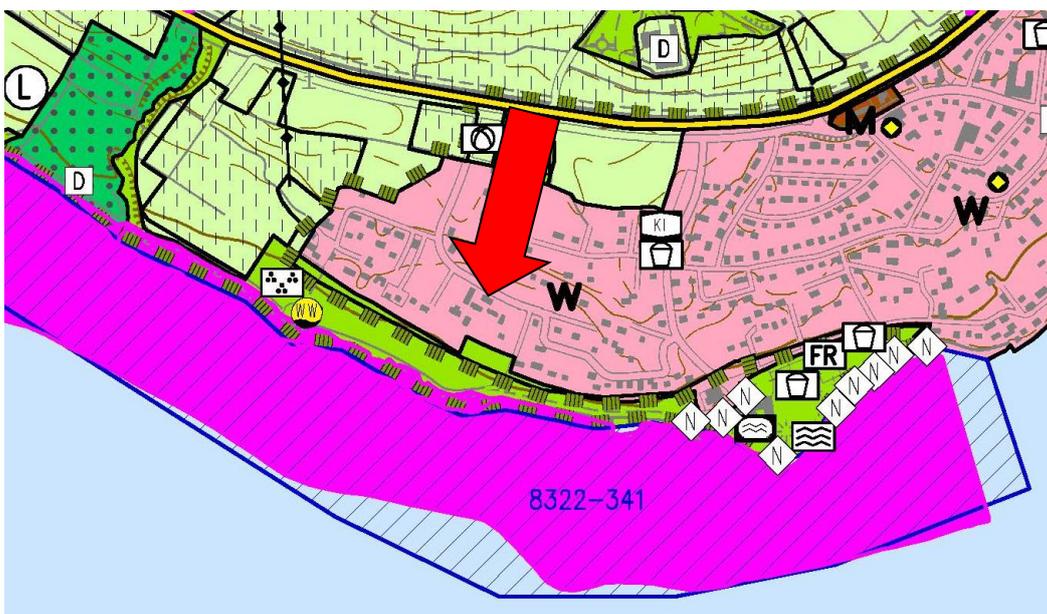
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan `Hardt-Horn`



Lageplan mit ausgewiesenen Baufenstern, rot gekennzeichnet sind die ermittelten Potentiale der Nachverdichtung

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

3.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist Immenstaad am Bodensee der „Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ und dem Mittelbereich Friedrichshafen zugeordnet. Für die `Randzonen um die Verdichtungsräume` sind u. a. folgende Grundsätze und Ziele formuliert:

G 2.3.1: „Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung und Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumstrukturen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden.“

Z 2.3.1.2 „Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.“

Die vorliegende Planung entspricht damit unter den Aspekten der Vermeidung der Zersiedelung und der flächensparenden Bebauung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

3.4 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

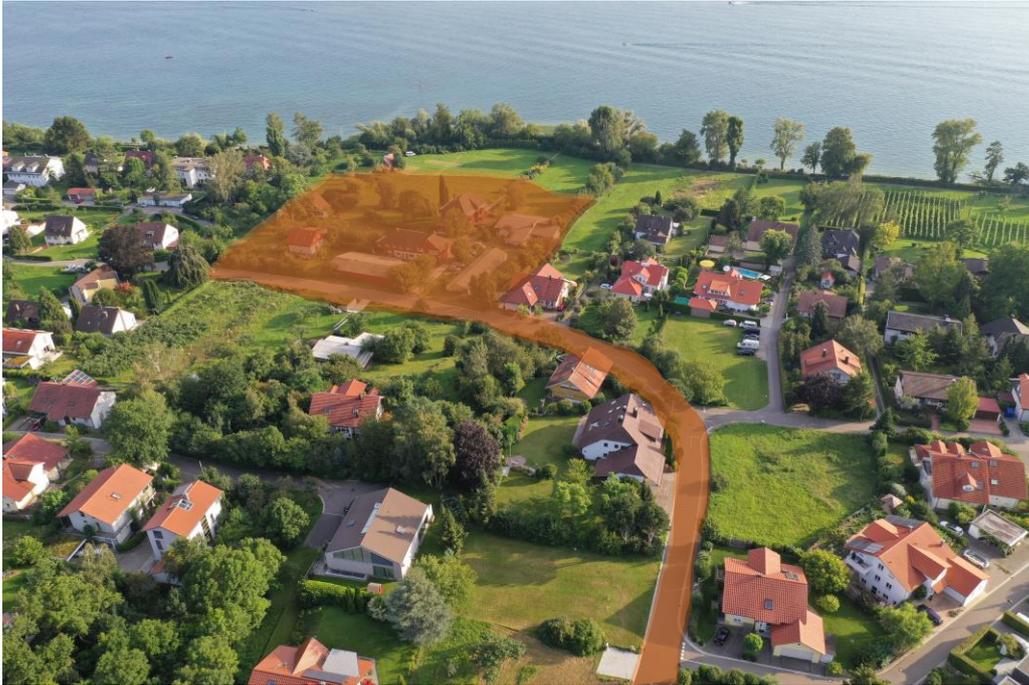
Der in der mittlerweile rechtskräftigen Regionalplan-Fortschreibung der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellt Grünzug sowie die entlang des Seeufers verlaufende Grünzäsur sind von der Planung nicht berührt.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (ohne Maßstab)

4.0 Bestand / Nutzung

Die vorhandene Bebauung besteht aus Wohn- und Ökonomiegebäuden eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens mit Ferienwohnungen und Gästezimmern. Das Areal enthält darüber hinaus ein aufgelassenes Gewächshaus, Zufahrten und befestigte Hofflächen. Die Bepflanzung besteht aus teilweise dichten Hecken, Ziergehölzen und Obstbäumen. In Richtung des südlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes prägen offene Wiesenflächen das Landschaftsbild.



Blick von Norden auf das Plangebiet (Foto: Dipl.-Biol. W. Löderbusch)

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich folgende Ausweisungen:

- Geschützte Biotope `Bodenseeufer westlich Kippenhorn / Immenstaad´ und `Flachwasserzone Kirchberg bei Kippenhorn´ südlich des Plangebietes,
- Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer´ südlich und westlich des Plangebietes,
- FFH-Gebiet `Bodenseeufer westlich Friedrichshafen´ südlich des Plangebietes.

In diese Schutzkategorien wird mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen.



LUBW-Kartierung

4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Mit Ausnahme des südlich gelegenen Bodenseeufer gibt es im Plangebiet und seinem Umfeld keine offenen Gewässer. In der Hochwasserrisikokarte sind Überflutungsflächen lediglich entlang des südlich gelegenen Bodenseeufer ausgewiesen.



Auszug aus der Hochwasserrisikokarte (Quelle: LUBW)

5.0 Planung

5.1 Bebauung

Grundsätzliches Planungsziel ist die Weiterentwicklung des vorhandenen Gebietscharakters, der im Wesentlichen durch weitgehend freistehende Häuser mit geneigten Dächern geprägt ist, die innerhalb von Hausgärten angeordnet sind. Gleichzeitig sollen die teilweise sehr großen Grundstücke behutsam nachverdichtet werden.

Der städtebauliche Entwurf weist insgesamt 14 Bauflächen für Einzelhäuser aus (rechtskräftiger Bebauungsplan `Hardt-Horn´= 8). Entlang der Hardtstraße bildet die Bebauung eine Raumkante. Die insgesamt weitgehend dreizeilige Bebauung nimmt die südlichen Baufluchten der Nachbarbebauung auf und hält einen ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet.

Die einzelnen Baugrundstücke weisen eine ausreichend Größe auf, um eine angemessene Freiraumstruktur zu gewährleisten und Vernetzungsfunktionen vom Bodensee in das seeabgewandte Hinterland zu sichern.

Garagen, Carports und Stellplätze sollen so angeordnet werden, dass keine `Riegelbebauung´ entsteht, das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und ausreichende Gartenflächen entstehen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die künftige Wohnbebauung ist – entsprechend der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 5.1 genannten Planungsziele sind alle gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, zumal sich diese teilweise nicht in die angestrebte Siedlungsstruktur einfügen würden (z. B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Damit sind auch Ferienwohnungen als Sonderform der gewerblichen Nutzung unzulässig, zumal das Planungsziel der behutsamen Nachverdichtung in erster auf dem dringend benötigten Bedarf an Wohnraum bzw. Wohnbauflächen beruht. Nur vorübergehend genutzte Ferienwohnungen würden hierzu in Konkurrenz treten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Grundflächenzahl von 0,30 entspricht der Ausweisung für Allgemeine Wohngebiet (WA) im rechtskräftigen Bebauungsplan `Hardt-Horn´, während die Geschossflächenzahl von 0,40 auf 0,60 erweitert wird und damit die zweigeschossige Bebauung zulässt. Beide Werte liegen unterhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen (Orientierungswerte) und orientieren sich an der vorhandenen Baustruktur und am Gebietscharakter, der durch Freiflächen wesentlich geprägt ist. Sie lassen jedoch angemessene Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu.

- **Höhenlage**

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan `Hardt-Horn´ ist die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) für jedes Baufenster festgesetzt. Sie orientiert sich am vorhandenen Gelände und der Hardtstraße.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Diese Zweigeschossigkeit trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie flexible Grundrisse und die Anpassung der Häuser an sich verändernde Lebenssituationen zu. So kann z.B. ein großzügiger, familiengerechter Grundriss später in zwei gleichwertige Wohneinheiten, von denen die im Erdgeschoss barrierefrei ist, umgestaltet werden.

- **Höhe der baulichen Anlagen / Wand- und Firsthöhen**

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der zulässigen Zweigeschossigkeit und wird durch maximale Wand- und Firsthöhen definiert. Bemessungspunkt ist die jeweilige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für jedes Baugrundstück festgesetzt ist und die Höhenlage des Plangebietes berücksichtigt.

Wie im westlich angrenzenden Plangebiet `Hardt-Horn – 6. Änderung, Teilbereich Mitte / Süd` beträgt die zulässige Gesamthöhe 7,50 m und liegt damit nur 0,25 m über der alten Festsetzung. Diese Erweiterung ist für die aufgrund der Energieeinsparverordnung stärker dimensionierten Gebäudehüllen erforderlich. Die Gebäude sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen und sich vom Bodensee her der prägenden Ufervegetation (`Seehag´) unterordnen. Deshalb ist auch die maximal zulässige Wandhöhe auf 4,50 m begrenzt. Sie lässt jedoch gut nutzbare Obergeschosse / Dachgeschosse zu.

- **Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 je Einzelhaus begrenzt, um eine gebietsuntypische Verdichtung zu vermeiden und die begrenzte Erschließungssituation nicht zu überfordern. Gleichzeitig soll damit auch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zugunsten eines angemessenen Anteils nicht befestigter Flächen beschränkt werden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bilden die Baufenster die vorliegende städtebauliche Planung ab.

5.4 Weitere Ausweisungen

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

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

Diese Flächen sind ein nicht unwesentlicher Bestandteil des Straßen- und Siedlungsbildes. Die ungeordnete Platzierung kann dazu führen, dass die Grundstücksflächen entlang der Straßen nicht durch Vorgärten, sondern durch befestigte Flächen und Kleinbauten geprägt werden. Für jedes Baufenster ist daher die Lage der Stellplätze, Garagen und Carports vorgegeben. Sie sind entlang der Hardtstraße so angeordnet, dass zwischen den baulichen Anlagen entsprechende Abstände verbleiben, die als Vorgärten angelegt werden und im Regelfall mit einem Pflanzgebot für einen Laubbaum belegt sind.

Für die Baufenster sind auf den ausgewiesenen Flächen jeweils eine Doppelgarage / Doppelcarport und zwei vorgelagerte Stellplätze möglich. Weitere Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

- **Verkehrsflächen**

Der in den Geltungsbereich einbezogene Abschnitt der Hardtstraße ist als Verkehrsfläche ausgewiesen, um für diesen Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen für die Straße zu schaffen. Die ausgewiesene Fläche entspricht weitgehend dem Bestand, wesentliche Änderungen am Fahrbahnquerschnitt sind nicht vorgesehen.

Von der Hardtstraße zweigt eine kleine Ringstraße nach Süden ab, mit der die neuen Bauflächen erschlossen werden. Die Bruttobreite von 5,00 m und die Kurvenradien sind so ausgelegt, dass sie für Müll- und weitere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nutzbar ist. Alternativ wurde eine Erschließungsvariante als Stichstraße mit einer Müllfahrzeug-tauglichen Wendeanlage geprüft. Der Flächenbedarf wäre aber annähernd so hoch wie bei einer Ringstraße.

- **Versorgungsleitungen**

Die Trasse einer Trinkwasserleitung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan `Hardt-Horn` übernommen. Sie quert das Plangebiet von Westen nach Osten. Die Baufenster sind so festgesetzt, dass die Leitung nicht überbaut wird.

Im Süden des Geltungsbereichs ist innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen eine Abwasserleitung verlegt.

- **Nebenanlagen**

Wie bei Garagen und Carports kann ein ungeordneter `Wildwuchs` bei Nebenanlagen das Siedlungsbild empfindlich beeinträchtigen. Bauliche Nebenanlagen sind daher nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder den Garagen/Carports zulässig. Ihre maximale Größe darf 20m³ nicht überschreiten.

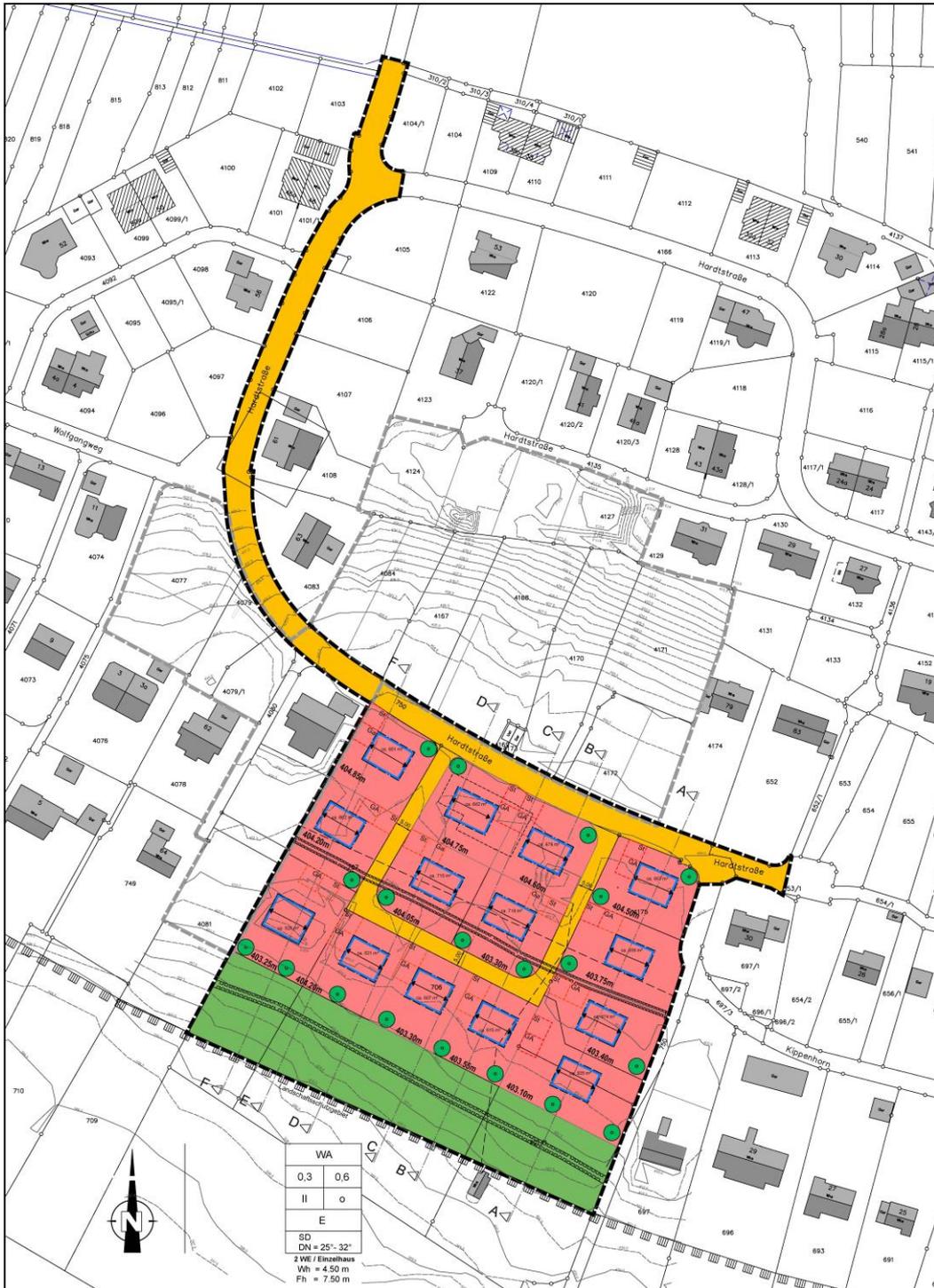
- **Private Grünflächen**

Im Süden des Plangebietes ist zwischen der geplanten Neubebauung und dem Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer` eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung `artenreiche Fettwiese` ausgewiesen. Sie stellt den Übergangsbereich zur Uferzone des Bodensees dar und erfüllt ökologische Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für das Lokalklima.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für eine Trink- und eine Abwasserwasserleitung wurden Leitungsrechte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan `Hardt-Horn` übernommen.

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
 Bebauungsplan `Hardt-Horn – 7. Änderung, Teilbereich Süd`
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
 Stand 24.Januar 2023



Rechtsplan (ohne Maßstab)

- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- **Bodenschutz**

Durch die teilweise ausgeprägte Hanglage fallen bei den einzelnen Bauvorhaben voraussichtlich nicht unerhebliche Aushubmengen an, deren geordnete Wiederverwertung bzw. Entsorgung nachzuweisen ist.

- **Fäll- und Rodearbeiten**

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

- **Artenschutz / Fledermäuse**

Festsetzungen zum Schutz möglicherweise vorkommender Fledermäuse wurden auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung getroffen, die dem Textteil des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt ist.

- **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 sollen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe und seitliche Abstrahlung aufweisen und leisten damit einen Beitrag zum Artenschutz.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes. Die „Hausbäume“ auf den privaten Baugrundstücken gewährleisten darüber hinaus die Gestaltung des Straßenraumes. Sie tragen zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Die Pflanzenliste enthält auch kleinkronige Baumarten, die für kleinere Grundstücke geeignet sind.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Bebauung führen, die sich harmonisch in das gewachsene Siedlungsbild einfügt. Hierzu tragen Satteldächer bei, die auch schon in den örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan `Hardt-Horn` und zum angrenzenden Bebauungsplan `Hardt-Horn – 6. Teiländerung, Teilbereich Mitte / Süd` enthalten sind. Für Dachaufbauten gilt die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

Für Fassaden sind reflektierende Materialien nicht zulässig, um negative Auswirkungen (Abstrahlung etc.) auf benachbarte Flächen und das Siedlungsbild zu minimieren.

Ebenfalls zugunsten des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig und Antennenanlagen auf jeweils eine terrestrische und eine Satellitenantenne je Gebäude begrenzt.

Private Freiflächen / Hausgärten sind charakteristischer Bestandteil des Siedlungsbildes im ländlichen Raum. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes bei. Nicht überbaute bzw. nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzte Bereiche sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Diese Flächen tragen – ebenso wie Bäume – zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Frischluftproduktion bei. Flächige Zierkies- oder Schotteraufschüttungen sind daher nicht zulässig. Ein vielfältiges, zusammenhängendes Mosaik aus Bepflanzungen, Wiesen- und Rasenflächen bildet zudem Brut- und Nahrungshabitate für Kleinsäuger, Vögel und Insekten.

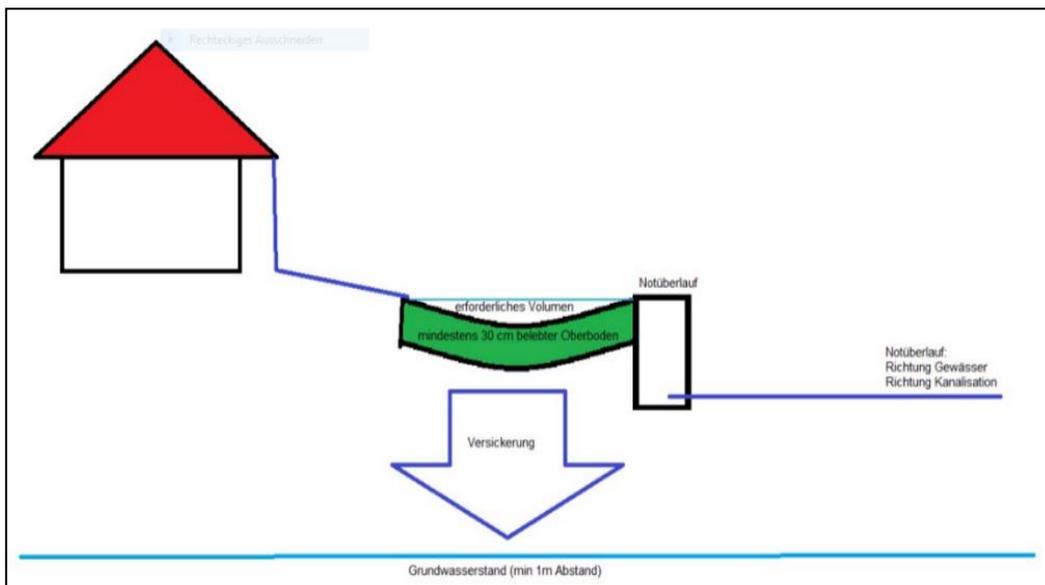
Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Erschließungsstraße ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ausreichend dimensionierte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in der Hardtstraße verlegt ist.

5.6.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die Anlage von Retentions- und Versickerungsmulden ist auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt. Auch die kleineren Grundstücke weisen eine ausreichende Größe für die Anlage dieser Flächen auf. Mit einem Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche werden bei einem Gebäude mit 150 m² Dachfläche und einer maximalen Anstauhöhe von 0,30 m ca. 15 m³ benötigt. Die als Rasen- oder Pflanzflächen angelegten Mulden werden zum Bestandteil der Gartengestaltung.



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

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG / Anlage 1 zum UVPG.

Die Beurteilung der möglichen Eingriffe auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

• Fläche

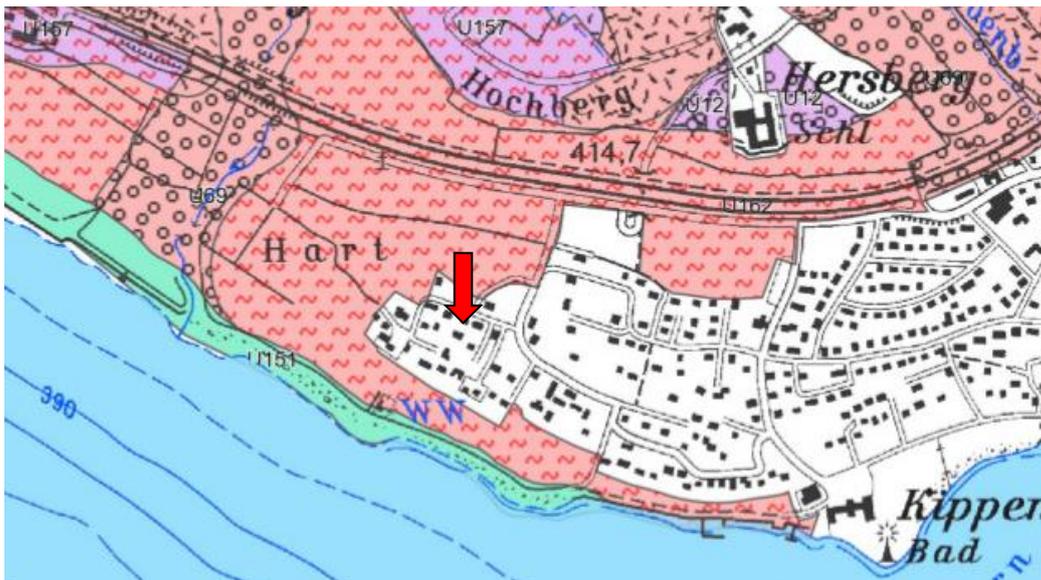
Die Planung sieht die behutsame, gebietsverträgliche Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes vor. Das gesamte Plangebiet ist seit 1984 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 stellt einen Kompromiss zwischen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Sicherung einer angemessenen Freiraumstruktur dar.

• Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich von Süden her durch die Neubebauung deutlich verändern. Gleichzeitig tragen die festgesetzten Höhen dazu bei, dass sich die Häuser in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen und sich vom See her der prägenden Ufervegetation unterordnen. Sichtbezüge werden nicht eingeschränkt. Durch den Abstand zum Uferweg bleibt die Erlebniswirkung der Landschaft erhalten.

• Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich liegen Bodenkartierungen nicht vor. Bei den Böden im direkten Umfeld handelt es sich um kalkhaltigen Parabraunerde-Hortisol, Hortisol-Parabraunerde und Parabraunerde-Rigosol aus Schmelzwasserschottern. Der anstehende Oberboden ist stark bis mittel humos.



Kartierung bodenkundliche Einheiten

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan `Hardt-Horn – 7. Änderung, Teilbereich Süd`

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand 24. Januar 2023

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: sehr hoch
- Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel
- Standort für naturnahe Vegetation: keine oder sehr hohe Bewertung.

Der voraussichtliche maximale Befestigungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet = 9.771 m ² GRZ 0,30	= 2.931 m ²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO 50 %	= 1.465 m ²
Verkehrsflächen neu	= 915 m ²
	<hr/>
	= 5.311 m ²
Hardtstraße (Bestand)	= 2.825 m ²
	<hr/>
	= 8.136 m ²

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,71 ha. Damit bleiben ca. 52 % der Flächen unbebaut / nicht befestigt.

Gem. Pkt. 5.0 der örtlichen Bauvorschriften sind Stellplätze für PKW, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so dass in diesen Bereichen Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

• Flora / Fauna

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Geschützte Biotope bzw. Biotopstrukturen sind von der Planung nicht berührt. Südlich des Plangebietes im Bereich des Bodenseeufer befinden sich die beiden Biotope Nr. 183224352724 „Bodenseeufer westlich Kippenhorn / Immenstaad“ und Nr. 183224352719 „Flachwasserzone Kirchberg bis Kippenhorn“.

Das Plangebiet weist bereits eine Bebauung mit Wohn- und Ökonomiegebäuden auf. Die Freiflächen setzen sich aus Zufahrten, Hofflächen und Gärten mit teilweise altem Gehölzbestand zusammen. Entlang der westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft eine dichte Hecke von der Hardtstraße bis zum südlich gelegenen Uferweg. Bereichsweise finden sich Reste von Streuobstwiesen. Südlich der geplanten Neubebauung schließen offene Wiesenflächen an.

Tiere / Geschützte Arten

Vom Büro für Landschaftsökologie W. Löderbusch, Markdorf, wurde für das Bebauungsplangebiet eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt.

Im Gebiet wurden insgesamt 24 Vogelarten beobachtet, von denen 22 dort wahrscheinlich auch brüten. Die Liste der gefundenen Arten enthält neben weit verbreiteten und anspruchlosen Arten auch anspruchsvollere Arten, die charakteristisch sind für Siedlungs(rand)bereiche mit großen, zum Teil relativ naturnahen Gärten, strukturreichem Gehölzbestand und hohem Anteil an älteren Bäumen. Hierzu gehören zum Beispiel Grauschnäpper (RL V) und Türkentaube. Entscheidend für die Vorkommen dieser Arten ist vor allem der alte Baumbestand im Gebiet.

Das gleiche gilt für die Höhlenbrüter, zu denen sechs der beobachteten Arten gehören: die beiden Meisen, Buntspecht und Kleiber sowie die bundesweit wegen starker Rückgänge inzwischen als gefährdet eingestuft, im Bodenseegebiet aber noch häufigen und weitverbreiteten Arten Feldsperling und Star. Die beiden Sperlingsarten, der Grauschnäpper, der Mauersegler, der Turmfalke und die Klappergrasmücke werden in der baden-württembergischen Vorwarnliste geführt. Die Vorwarnliste enthält Arten, die derzeit noch ungefährdet sind, aber stark zurückgehen und bei Fortbestehen der Rückgangsursachen in den nächsten Jahren als 'gefährdet' auf die Rote Liste kommen. Die Arten sind aber, bis auf die nur als Durchzügler beobachtete Klappergrasmücke, im Bodenseegebiet derzeit noch flächig verbreitet und mehr oder weniger häufig.

Bei den Begehungen in der Wochenstubenzeit wurden im Gebiet mindestens neun Fledermausarten nachgewiesen. Da mit dem Detektor allein in einigen Fällen die beobachteten Arten nur eingegrenzt, aber nicht sicher bis zur Art bestimmt werden können, sind einige der aufgeführten Beobachtungen uneindeutig.

Im Frühjahr 2020 waren im nördlich unmittelbar angrenzenden Gebiet zehn Haselmaus-Niströhren ausgebracht worden. Das Ausbringen solcher nest tubes ist die einfachste Methode, die Art nachzuweisen. In keiner der Niströhren wurden im Oktober 2020 Haselmaus-nester gefunden. Angesichts der langen Standzeiten der Röhren war (und ist) deshalb davon auszugehen, dass die Art im gesamten Gebiet Hardt-Horn nicht vorkommt.

Trotz einiger strukturell geeigneter Stellen im Gebiet (Gebüschränder, offene ruderale Stellen in den Wiesen, hausnahe Gärten) und trotz gezielter Nachsuche konnten Zauneidechsen im nördlich unmittelbar angrenzenden Gebiet 2020 nicht nachgewiesen werden. Auch im hier bearbeiteten Gebiet wurden 2022 bei keiner der Begehungen Hinweise auf Vorkommen der Art gefunden.

Auszugsweise zitiert aus: Artenschutzrechtliche Beurteilung BP-Gebiet `Hardt-Horn Süd` Immenstaad (Dipl.-Biol. W. Löderbusch, 08.10.2022)

Die im Bericht vorgeschlagenen planerischen Konsequenzen sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.



Blick auf das Plangebiet von Süden, Geltungsbereich (ohne Hardtstraße) grün unterlegt (Foto: Dipl.-Biol. W. Löderbusch)

Biotopverbund

Nach dem im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund` ausgewiesenen Flächen greift die Planung geringfügig in eine Kernfläche für mittlere Standorte ein, die am östlichen Rand des Plangebietes dargestellt ist. Insgesamt wird deren Funktion jedoch durch die ausgewiesene Grünfläche zwischen der südlichen Abgrenzung der Bebauung und dem Landschaftsschutzgebiet gestärkt. Entlang des südlich gelegenen Bodenseeufer befinden sich Kern- und Suchräume für feuchte Standorte. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.



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

• Klima / Luft

Im Plangebiet haben vor allem die südlich gelegenen Wiesenflächen und der Vegetationsbestand eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion. Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

Die Nachverdichtung des Plangebietes erfolgt jedoch maßvoll, es verbleiben weiterhin Grünflächen als Hausgärten und eine ausgedehnte private Grünfläche südlich der geplanten Bebauung, die weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahrnehmen.

In die planungsrechtlichen Festsetzungen und in die örtlichen Bauvorschriften sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zum Bebauungsplan eingeflossen. Hierzu zählen u. a.

- die weitgehende Südausrichtung der Baufenster zugunsten einer optimierten Nutzung der Solarenergie,
- die Bildung kompakter Baukörper,
- Pflanzgebote für Bäume,
- die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- die Ausweisung privater Grünflächen,
- die Pflicht zur Herstellung befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- helle Farbtöne für die Fassadengestaltung,
- die Pflicht zur Fassadenbegrünung.

• **Wasser**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Oberflächengewässer. Die mit der Bebauung verbundene Flächenversiegelung führt potentiell zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers und zur Verringerung der Grundwasser - Neubildung. Durch den Anteil nicht befestigter Flächen (private Grünflächen) und das festgesetzte Regenwasserbewirtschaftungskonzept sind wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

• **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Die Baugrundstücke sind als Sachgüter einzustufen.

• **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt, durch die geplanten Gebäudehöhen fügt sich die Bebauung in das Landschafts- und Siedlungsbild ein.

Die Nachverdichtung dient der Bereitstellung von Bauplätzen in attraktiver Lage.

Fazit

Die zusammenfassende Bewertung ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn Maßnahmen zum Ausgleich, zur Minimierung oder zur Vermeidung potentieller Eingriffe fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu zählen

- die Ausweisung von Baufenstern unter Berücksichtigung der angrenzenden Baufluchten,
- die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Landschaftsbildes,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als bepflanzte / begrünte Gärten,
- Pflanzgebote für Bäume,
- die Einhaltung der Ausschlusszeiten für Fäll- und Rodearbeiten,
- Festsetzungen zum Artenschutz (Vögel + Fledermäuse),
- die insektenfreundliche Ausführung der erforderlichen Außenbeleuchtung,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen.

Immenstaad am Bodensee, den.....