

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan

‘Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten, Teilbereich Süd-Ost‘

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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



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	Zahl der Vollgeschosse	6
1.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	6
1.2.3.1	Wandhöhe	7
1.2.3.2	Gebäudehöhe	7
2.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
2.1	Bauweise	7
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.0	Höhenlage der Gebäude	7
4.0	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	8
5.0	Verkehrsflächen	8
6.0	Nebenanlagen	9
7.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	9
8.0	Grünflächen	10
8.1	Private Grünflächen	10
9.0	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
9.1	Bodenschutz	10
9.2	Fäll- und Rodearbeiten	10
9.3	Außenbeleuchtung	10
9.4	Schutz vor Vogelschlag	11
10	Pflanz- + Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher	11
10.1	Anpflanzen von Bäumen	11
10.2	Erhalt von Bäumen	11
C	Hinweise	12
D	Pflanzenliste	14

E	Örtliche Bauvorschriften.....	16
1.0	Räumlicher Geltungsbereich.....	16
2.0	Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen.....	16
2.1	Dachform, Dachneigung.....	16
2.2	Dacheindeckung.....	16
2.3	Dachaufbauten.....	16
24	Fassaden- und Wandgestaltung.....	16
2.5	Farbgestaltung.....	17
3.0	Antennen.....	17
4.0	Elektrische Leitungen.....	17
5.0	Gestaltung der Freiflächen.....	17
5.1	Einfriedungen, Abgrenzungen.....	17
6.0	Stellplatzverpflichtung.....	18
F	Begründung.....	19
G	Rechtsplan	

A Satzung

der Gemeinde Immenstaad am Bodensee über die Aufstellung des Bebauungsplanes

`Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten, Teilbereich Süd-Ost`

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten, Teilbereich Süd-Ost`.

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am den Bebauungsplan `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten, Teilbereich Süd-Ost`, unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (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 07.02.2023 (GBl. S. 26),

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137).

§ 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. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes `Tobelfalle – Kniebach – Mühlgarten´ außer 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 Nr. 1. – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3. – Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4. – Gartenbaubetriebe und Nr. 5. – Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sind als Sonderform der gewerblichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet 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),
- 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 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise.

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

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

Die Wandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH) = Fertig-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen FFH und Oberkante Dachfirst. Bei Gebäuden mit Flachdach ist sie das Maß zwischen FFH und der Oberkante der Dachattika.

1.2.3.1 Wandhöhe

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

1.2.3.2 Gebäudehöhe

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

Bei Gebäuden, die ausschließlich mit Flachdächern errichtet werden, muss das oberhalb des zweiten Vollgeschosses liegende Nicht-Vollgeschoss an drei Seiten um mindestens jeweils 1,50 m eingerückt sein.

**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, Doppelhäuser und Hausgruppen.

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.

Garagen und erdüberdeckte Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den an die Bundesstraße 31 angrenzenden Grundstücksbereichen.

Außerhalb der Baugrenzen gelegene Garagen und erdüberdeckte Tiefgaragen sind mindestens extensiv zu begrünen.

3.0 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. Die Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe 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 privaten Grünfläche, zulässig.

Abstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen ab 2 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.

Der Abstand von Garagen und Carports zum befestigten Fahrbahnrand muss mindestens 3 m betragen.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garageneinfahrt von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garageneinfahrt als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze mit einbezogen.

Ab der vierten Wohneinheit je Gebäude sind die erforderlichen Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage unterzubringen. Außerhalb der Gebäude ist die Tiefgarage mit Erde zu überdecken und zu begrünen, Mindestsubstratauftrag 50 cm.

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

Erdüberdeckte Tiefgaragen dürfen eine Wandhöhe von maximal 3,25 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 ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße.

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

- Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand wie folgt einhalten:
 - Entlang der Friedrichshafener Straße und der Bundesstraße 31 = 10,00 m,
 - entlang des Tobelweges = 5,00 m,
 - entlang der Straße `Mühlgarten` und des Hasenweges = 3,00 m.
- Ihre maximale Größe darf 20 m³ nicht überschreiten, dies gilt nicht für offene Überdachungen, Pergolen oder Markisen,
- 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.

7.0 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. Die Notüberläufe dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden, das dort anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig zu versickern.

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

8.1 Private Grünflächen

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

- Grünanlage.

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.

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

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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 möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke 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). Zulässig sind niedrige Farbtemperaturen von 1700 – 2400 K_{max}.

Beleuchtungskörper sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

9.4 Schutz vor Vogelschlag

Zusammenhängende Glasflächen ab 4 m² sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z. B. Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck). Es ist der aktuelle Stand der Wissenschaft für Glasflächen anzuwenden (<http://vogelglas.vogelwarte.ch>).

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

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

Zusätzlich zu den gem. Pkt. 4, Satz 3 (Flächen für Stellplätze und Garagen) festgesetzten Baumpflanzungen ist bei Neubebauungen und baulichen Erweiterungen je Baugrundstück mindestens ein weiterer Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Standorte von zu erhaltenden Bäumen festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind geeignete Schutzmaßnahmen gem. dem aktuellen Stand der Technik, insbesondere Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländebeziehungen 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.

5. Abfallverwertung

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ 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.

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
Aesculus x carnea	
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
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	Wohlrichendes 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 `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten, Teilbereich Süd-Ost´.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind

- symmetrische Satteldächer, mit durchlaufender Firstrichtung, Dachneigung 25° -40°,
- Walmdächer, Dachneigung 25° - 40°,
- Pultdächer, Dachneigung 15° - 25°,
- begrünte Flachdächer, Dachneigung 0° - 5°.
Der Mindest-Substratauftrag beträgt 10 cm.

Bei Terrassenüberdachungen entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung. Terrassenüberdachungen sind bis zur einer Größe von maximal 5,00 m x 4,00 m zulässig.

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 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Solaranlagen sind zulässig.

2.5 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.

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 Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster etc.) herzustellen.

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraßen 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.

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 0,60 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:

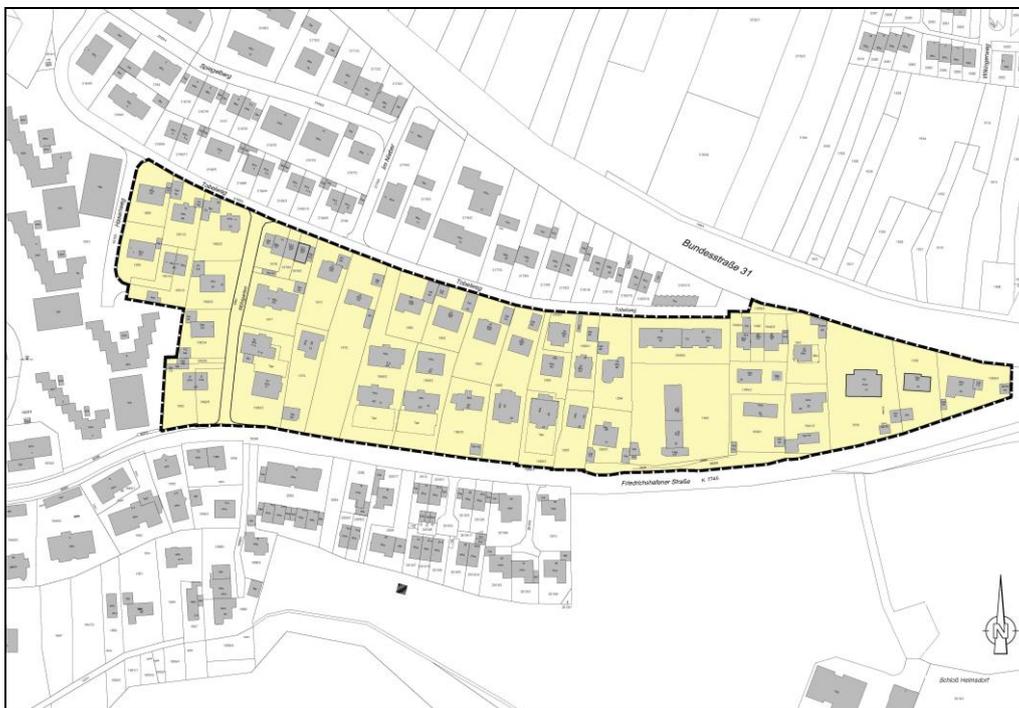
- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
- 3.1 Bebauungsplan `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten´
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Landesentwicklungsplan 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 und Festsetzungen
- 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 ist Teil der östlichen Ortslage der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

Es umfasst eine Teilfläche von ca. 4,3 ha des seit 1970 rechtsgültigen Bebauungsplangebietes `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten` und wird begrenzt

- im Norden von der Bundesstraße 31 und dem Tobelweg,
- im Osten vom Einmündungsbereich der Friedrichshafener Straße in die Bundesstraße 31,
- im Süden von der Friedrichshafener Straße / Kreisstraße 7745´,
- im Osten vom Hasenweg und der Wohnbebauung zwischen dem Hasenweg und der Friedrichshafener Straße.



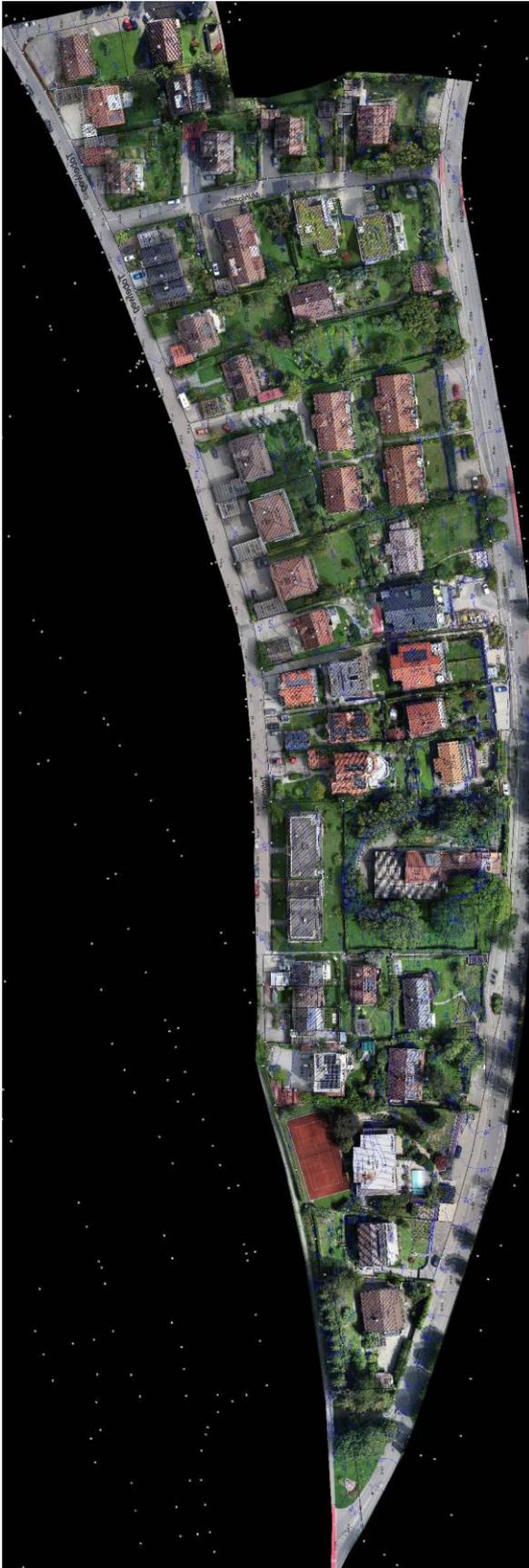
Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 1908/4 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1935/3 - unbebaute Freifläche an der B 31,
- Fl. St. Nr. 1936 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1938 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1941 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1941/3 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 56/80 - unbebaute Freifläche an der Friedrichshafener Straße,
- Fl. St. Nr. 1946 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1946/1 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1946/2 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1946/3 - Wohnhaus,

- Fl. St. Nr. 1946/4 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1949 - ehem. Kiesgrube, bebaut mit einem Lager- und Wohngebäude, dichter Baumbestand,
- Fl. St. Nr. 1949/3 - zwei Wohnhäuser,
- Fl. St. Nr. 1954 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1954/1 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1955 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1955/1 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1958 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1958/2 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1958/3 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1959 - zwei Wohnhäuser,
- Fl. St. Nr. 1962 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1962/2 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1965 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1965/2 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1968 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1968/2 - zwei Wohnhäuser,
- Fl. St. Nr. 1970 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1972 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1973 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1977 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1978 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1978/1 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1978/2 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1980/2 - zwei Wohnhäuser,
- Fl. St. Nr. 1981 - Straße `Mühlgarten´
- Fl. St. Nr. 1982 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1982/2 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1982/3 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1982/4 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1982/5 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1982/6 - Zufahrt, Garage,
- Fl. St. Nr. 1989 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1990 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1991/2 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1991/3 - Wohnhaus,
- Fl. St. Nr. 1991/4 - Wohnhaus.

Das Plangebiet weist eine leichte südorientierte Hangneigung auf und fällt von ca. 416.00 m ü. NN im Norden an der Bundesstraße 31 auf ca. 403.50 m ü. NN im Süden an der Friedrichshafener Straße.



**Orthofoto mit Höhenlinien (Vermessungsbüro Kurzmann + Maaß, Markdorf) gedreht,
links Friedrichshafenr Straße, rechts Bundesstraße 31**

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das nahezu vollständig bebaute Plangebiet ist Teil der gewachsenen Ortslage von Immenstaad und liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten´. Die Bebauung besteht größtenteils aus mehrgeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbauten und weist eine insgesamt eher heterogene Baustruktur auf, die die mittlerweile über fünfzigjährige Entstehungsgeschichte des Quartiers widerspiegelt.

In jüngerer Zeit ergaben sich bei der Bewertung von Bauanträgen mehrfach Unsicherheiten, weil der rechtskräftige Bebauungsplan einige Unschärfen enthält. So ist zwar im vorliegenden Teilbereich die zweigeschossige Bebauung festgesetzt, der Plan enthält jedoch keine Festsetzungen zur Höhenlage und zur Höhenentwicklung der Gebäude. Es können, je nach Lage, Gebäude mit zusätzlichen Hang- und Obergeschossen entstehen, die zwar die Vorgaben der zweigeschossigen Bebauung formal einhalten, städtebaulich jedoch mit mehr Geschossen in Erscheinung treten und damit den Umgebungsmaßstab sprengen. Hinzu kommt, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht für alle Baugrundstücke festgesetzt wurde, so dass sich hieraus weitere Unklarheiten ergeben. Mit der vorliegenden Planung sollen daher die bestehenden Festsetzungen ergänzt bzw. erweitert werden, um künftige Bauvorhaben rechtssicher beurteilen zu können.

Insbesondere entlang der Friedrichshafener Straße wurden in den letzten Jahrzehnten mehrfach Befreiungen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit Tiefgaragen, Garagen und untergeordneten Bauteilen (Balkone etc.) erteilt. Diese Baugrenze soll daher an die bestehende Situation angepasst werden, wobei in den Textteil ein Passus eingefügt wird, wonach die Baugrenze mit Garagen und erdüberdeckten Tiefgaragen überschritten werden darf. Die teilweise Modifizierung der Baugrenzen lässt auch in Teilbereichen des vorliegenden Geltungsbereichs eine verbesserte Ausnutzung der Baugrundstücke zu. Sie führt damit zu einer behutsamen, gebietsverträglichen Nachverdichtung, die unter dem Gesichtspunkt der bestmöglichen Ausnutzung knapper Bauflächen erwünscht ist.

Weiterhin 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.

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 `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten´. Es ist unmittelbarer Bestandteil der gewachsenen Siedlungsstruktur von Immenstaad und nahezu allseitig von Wohnbauflächen umschlossen.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz, insbesondere die Friedrichshafener Straße, die Straße `Mühlgarten´ und den Tobelweg.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 4,3 ha. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich daraus eine maximale Grundfläche von ca. 16.000 m².

Umweltauswirkungen beschränken sich durch die Erweiterung der Baugrenzen allenfalls auf Eingriffe in das Schutzgut Boden und den Verlust kleiner Gartenflächen bzw. 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

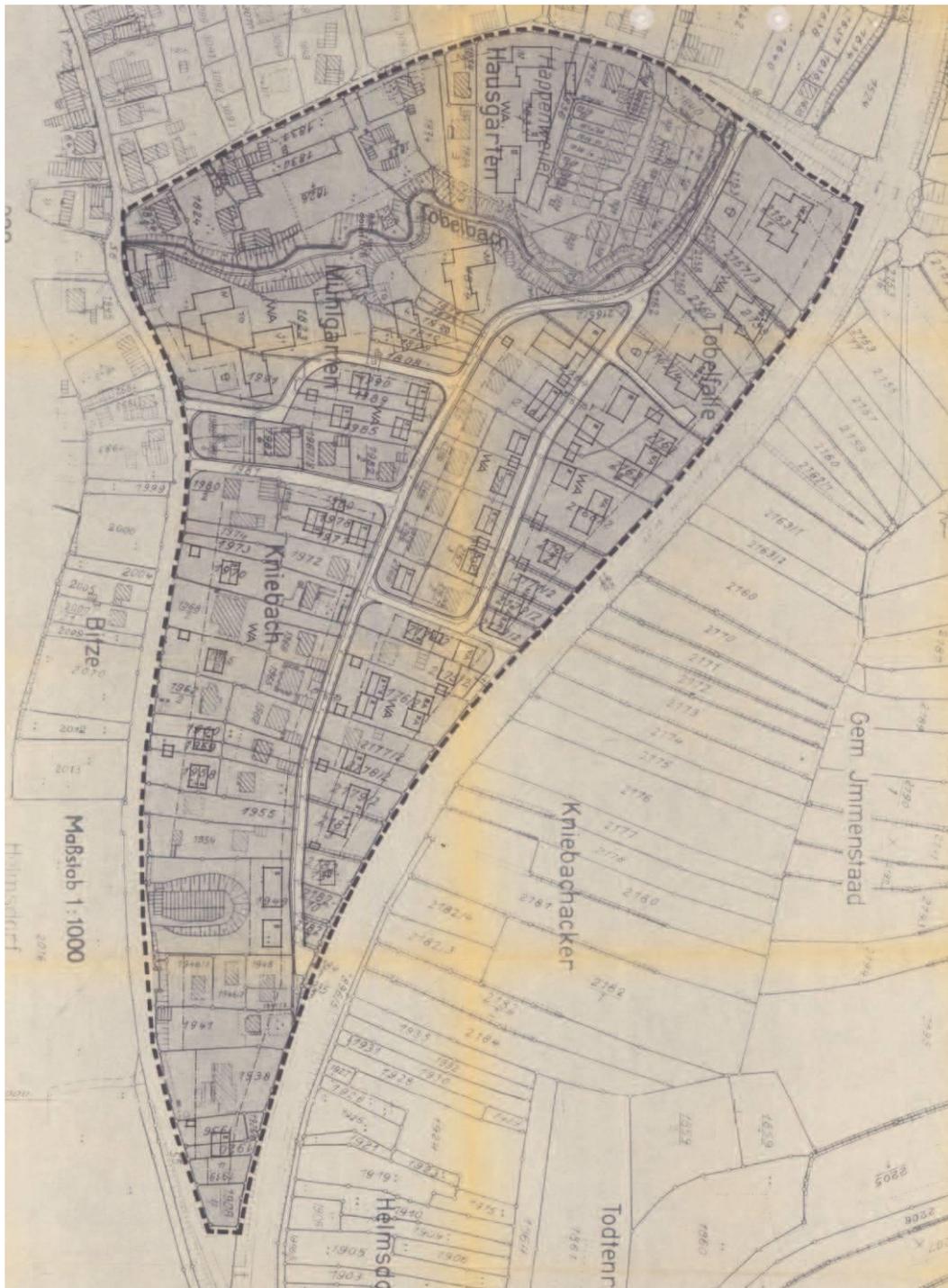
3.1 Bebauungsplan `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten´

Im rechtskräftigen Bebauungsplan `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten´ finden sich für das vorliegende Plangebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO 1968) folgende Ausweisungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, die Ausnahmen Nr. 3 – 6 gem. § 4 BauNVO 1968 sind zulässig - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,40,
- Zahl der Vollgeschosse = 2 (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für Teilflächen festgesetzt),
- durchgehende Baufenster,
- offene Bauweise.

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO BW:

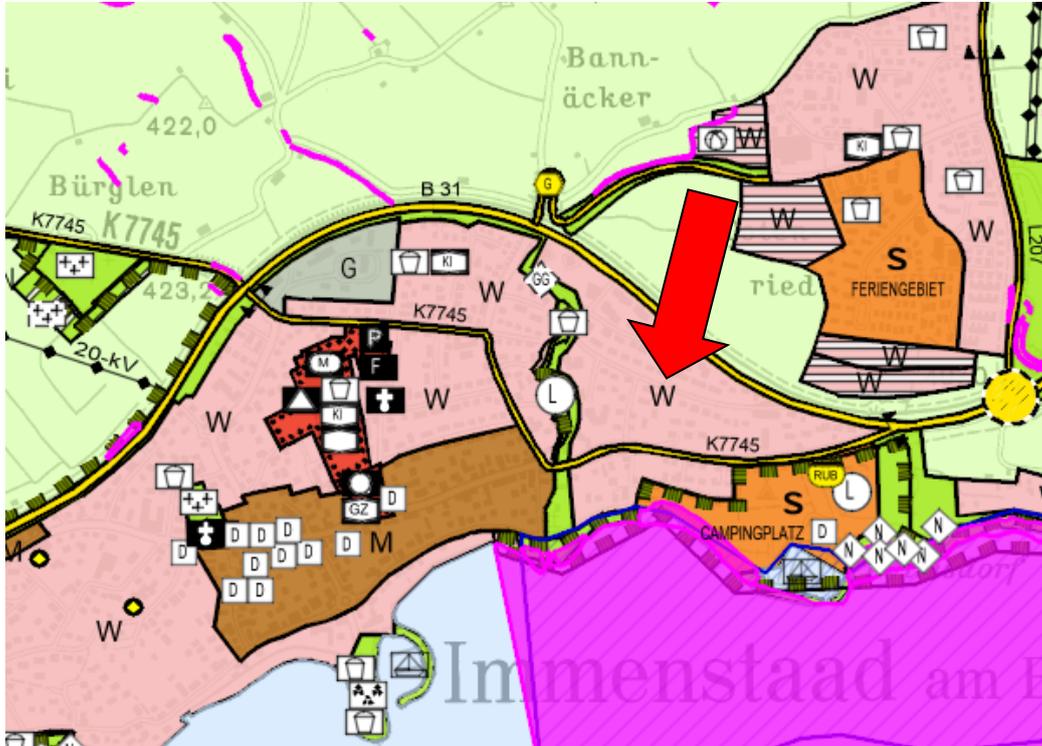
- Seitliche Grenzabstände der Hauptgebäude mindestens 6,00 m,
- Sockelhöhe max. 0,45 m,
- Dachneigung bis 25, Dachaufbauten sind nicht zulässig, Flachdächer als `Kiespreßdächer´,
- Nebengebäude und Garagen eingeschossig, Traufhöhe max. 2,70 m,
- auf fünf Grundstücken sind die erforderlichen Stellplätze `unterirdisch´ anzulegen,
- Festlegungen zu Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen.



Rechtskräftige Bebauungsplan `Tobelfalle – Kniebach – Mühlgarten` (gedreht – links die Friedrichshafener Straße, rechts die Bundesstraße 31)

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:

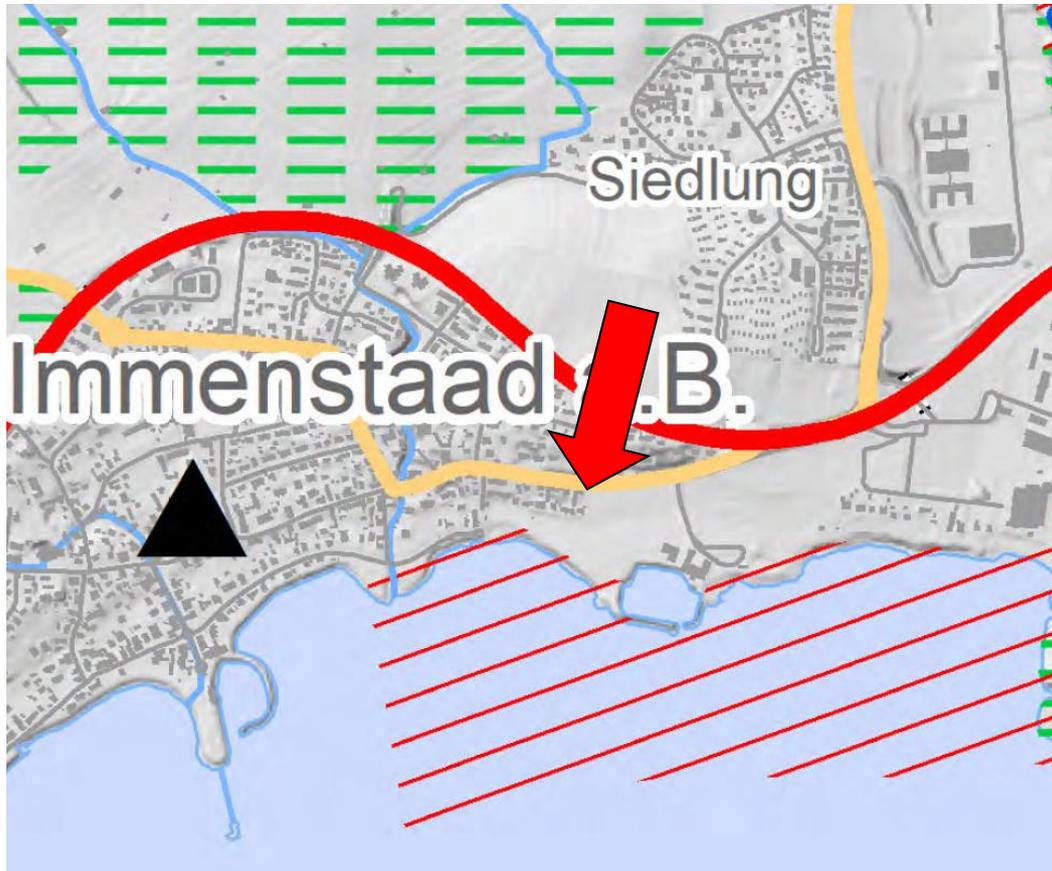
G 2.3.1: „Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung und Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumstrukturen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum 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 stellt die Überarbeitung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes dar und dient auch der behutsamen, gebietsverträglichen Nachverdichtung. Sie 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 dargestellte, nördlich der Bundesstraße 31 verlaufende Grünzug ist von der Planung nicht berührt.



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

4.0 Bestand / Nutzung

Grundlage der vorliegenden Bestandsaufnahme ist eine detaillierte vermessungstechnische Bestandsaufnahme, die im Jahr 2023 vom Vermessungsbüro Kurzmann + Maaß, Markdorf erarbeitet wurde.

Die vorhandene Bebauung besteht im Wesentlichen aus meist zweigeschossigen Wohngebäuden, mit Sattel-, Walm- oder Flachdächern. Die Gebäude sind größtenteils als Einzelhäuser errichtet, vereinzelt finden sich Doppelhäuser und kleinere Hausgruppen, die jeweils nicht mehr als drei Einheiten enthalten.

Die Stellplätze sind bei den Geschosswohnungsbauten an der Friedrichshafener Straße teilweise in Tiefgaragen und im weiteren Gebiet oberirdisch und oder in Garagen und Carports untergebracht. Insbesondere an der Friedrichshafener Straße werden Teile des Straßenbildes durch den ruhenden Verkehr geprägt.

Einzelne Grundstücke weisen einen markanten Baumbestand auf. Von Bedeutung ist insbesondere das Areal einer ehemaligen kleinen Kiesgrube an der Friedrichshafener Straße (Fl. St. Nr. 1949), das entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze einen markanten und dichten Gehölzbestand enthält.

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Der vorliegende Geltungsbereich enthält keine geschützten Biotop- und sonstigen Schutzkategorien. In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich folgende Ausweisungen:

- Geschützte Biotop-`Uferbereich des Bodensees westlich Segelhafen Immenstaad´, `Flachwasserzone Fischbach-West bis Immenstaad´ und `Bodenseeufer westlich Dorniermole´ südlich des Plangebietes,
- Landschaftsschutzgebiet `Bodenseeufer´ südlich und westlich des Plangebietes (Westlich = Tobel des Kniebachs),
- FFH-Gebiet `Bodenseeufer westlich Friedrichshafen´ südlich des Plangebietes.

In diese Schutzkategorien wird mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen.



LUBW-Biotop- und Schutzgebietskartierung

4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Westlich des Plangebietes verläuft der Kniebach. Ansonsten finden sich, mit Ausnahme des südlich gelegenen Bodenseufers keine offenen Gewässer. In der Hochwasserrisikokarte sind Überflutungsflächen lediglich entlang des südlich gelegenen Bodenseufers ausgewiesen.

5.0 Planung

5.1 Bebauung

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

Die vorhandenen, durchgehenden Baufenster werden deshalb weitgehend beibehalten und vorwiegend entlang der Friedrichshafener Straße in Richtung des Straßenraums erweitert. Die Bebauung soll auch künftig durch die offene Bebauung geprägt sein, die bestehende Baustruktur wird übernommen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die künftige Wohnbebauung ist auch weiterhin – entsprechend der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur – als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der unter Pkt. 5.1 genannten Planungsziele sind die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1. - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2. - Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4. - Gartenbaubetriebe und Nr. 5. - 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 Wohnnutzung Vorrang vor anderen, möglicherweise konkurrierenden Nutzungen haben.

Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sind als Sonderform der gewerblichen Nutzung unzulässig, da sie dringend benötigten und knappen Wohnraum dem angespannten Wohnungsmarkt potentiell 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 nimmt 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.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan `Tobelfalle – Kniebach – Mühlgarten´ und der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 17 BauNVO (Orientierungswert. Sie lässt angemessene Hauptbaukörper und die zugehörigen Nebenanlagen zu.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Zulässig ist die zweigeschossige Bauweise. Sie orientiert sich an der bestehenden Baustruktur und fügt sich in das Siedlungsbild ein, das sich vom Bodensee her nach Norden hangaufwärts entwickelt. Obwohl das Plangebiet der direkten Ortslage von Immenstaad zuzuordnen ist, bildet es in Richtung Ostern und teilweise auch Norden den Ortsrand, an dem unter Berücksichtigung der Hanglage und der vorhandenen Fernwirkung drei- und mehr Vollgeschosse unverträglich wären. Die Zweigeschossigkeit trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus lässt sie bei Ein- bis Zweifamilienhäusern 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. Auch im Rahmen des Geschosswohnungsbaus können unter Einbeziehung der Dachgeschosse großzügige Wohnflächen generiert werden.

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

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

Mit der Wandhöhe von 7,00 m lässt sich neben den zwei Geschossen ein ausreichend dimensionierter Kniestock realisieren, der – je nach Gesamthöhe und gewählter Dachform- und Dachneigung - zu einer deutlich verbesserten Ausnutzung des Dachgeschosses führen kann. Dies gilt auch für die festgesetzte Gesamthöhe von 10,00 m, die darüber hinaus den erhöhten Anforderungen an die Wärmedämmung Rechnung trägt.

Bei Gebäuden mit Flachdächern muss das Nicht-Vollgeschoss über dem zweiten Geschoss an drei Seiten einen Rücksprung von mindestens 1,50 m aufweisen (Attikageschoss), da es ansonsten bei gleicher Höhenentwicklung deutlich prägnanter in Erscheinung treten würde als ein Haus mit geneigtem Dach.

- **Höhenlage**

Im Gegensatz zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan `Tobelfalle – Kniebach - Mühlgarten´ ist die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) für jedes Baugrundstück festgesetzt. Sie orientiert sich am vorhandenen Gelände gem. vermessungstechnischer Bestandsaufnahme und an der bestehenden Bebauung.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen / Baufenster werden weitgehend übernommen und lediglich entlang der Erschließungsstraßen teilweise modifiziert. Dies betrifft vor allem den Bereich entlang der Friedrichshafener Straße, wo die Baugrenzen in Richtung des Straßenraums erweitert wurden, um vorhandene Nebenanlagen, Anbauten etc. einzubeziehen.

Das Areal der ehemaligen Kiesgrube (Fl. St. Nr. 1949) liegt unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte weiterhin außerhalb der Baugrenzen.

5.4 Weitere Ausweisungen und Festsetzungen

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

Die Anlage der erforderlichen Stellplätze kann im Extremfall dazu führen, dass Vorgartenbereiche nahezu vollständig als befestigte Flächen angelegt werden. Sie beeinträchtigen damit das Siedlungs- und Straßenbild und entfallen als Baum-Standorte. Deshalb ist festgesetzt, dass die ab der vierten Wohneinheit je Gebäude nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind, die außerhalb des Baufensters erdüberdeckt sein muss.

- **Verkehrsflächen**

Die Straße `Mühlgarten` ist analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Bestand, als Verkehrsfläche ausgewiesen. Änderungen des Straßenverlaufes oder des Ausbaustandards sind nicht vorgesehen.

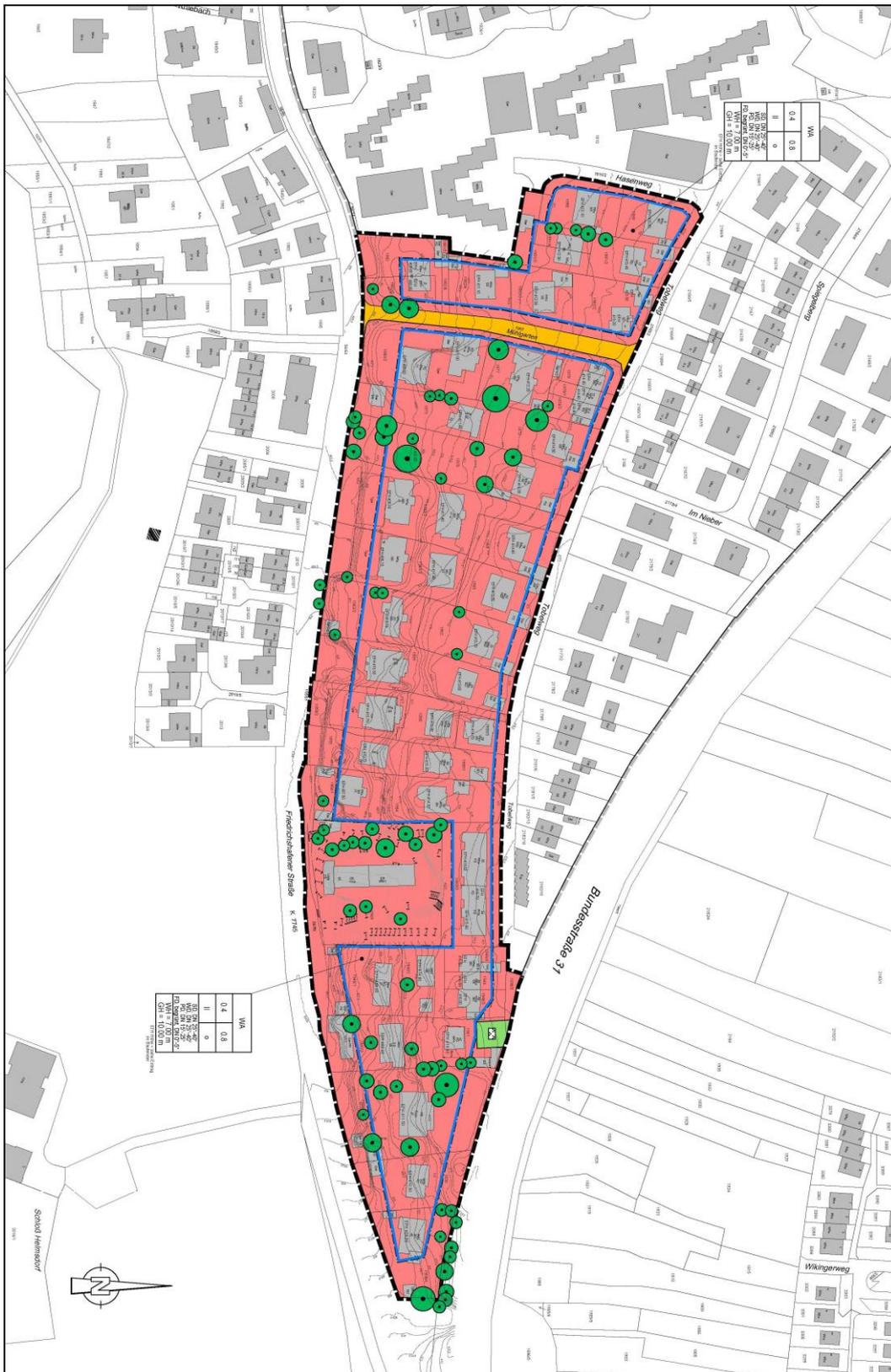
- **Nebenanlagen**

Wie bei Garagen und Carports kann ein ungeordneter `Wildwuchs` bei Nebenanlagen das Siedlungsbild empfindlich beeinträchtigen. Bauliche Nebenanlagen dürfen eine maximale Größe von 20m³ nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand zur Straße einhalten, der sich an der jeweiligen Straßenkategorie bemisst. Neben der Wahrung von Aspekten der Verkehrssicherheit soll damit vermieden werden, dass das Straßenbild durch Kleinbauten u. ä. geprägt wird.

- **Private Grünflächen**

Eine am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ausgewiesene private Grünfläche wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Darüber hinaus sind die unbebauten Flächen im Plangebiet als Grünflächen anzulegen, die das Wohnumfeld gestalten und ökologische Funktionen übernehmen.

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
 Bebauungsplan `Tobelfalle - Kniebach - Mühlgarten, Teilbereich Süd-Ost`
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
 Stand 23. Januar 2024



Rechtsplan (ohne Maßstab, gedreht – links die Friedrichshafener Straße, rechts die Bundesstraße 31)

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

- **Bodenschutz**

Durch die teilweise ausgeprägte Hanglage und die Pflicht zur Anlage von Tiefgaragen ab drei Wohneinheiten 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.

- **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.

- **Schutz vor Vogelschlag**

Nach aktuellen Schätzungen kommen in Deutschland alljährlich über 100 Millionen Vögel aufgrund von Vogelschlag zu Tode. Auf der Grundlage der Empfehlungen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung enthält der Bebauungsplan eine planungsrechtliche Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag durch große und ungegliederte Glasflächen.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes. Dies betrifft vor allem die Festsetzung, wonach Garagen und Stellplätze entlang von Straßen durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Insbesondere die Friedrichshafener Straße ist in weiten Teilen durch Auto-Stellplätze geprägt, die den Ortseingang von Osten her beeinträchtigen. Darüber hinaus tragen die Bäume 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.

- **Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher**

Der Baumbestand im Plangebiet bereichert nicht nur das Siedlungsbild und das Wohnumfeld, er übernimmt ökologische Funktionen als Brut- und Nahrungshabitat für Insekten, Vögel und Fledermäuse. Dies gilt neben stattlichen Einzelbäumen innerhalb der privaten Grünflächen insbesondere auch für den dichten Gehölzbestand auf dem Areal einer ehemaligen Kiesgrube. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Erhaltungsgebote.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Sie werden für das Plangebiet parallel zum Bebauungsplanverfahren erlassen und sollen zu einer ortsbildverträglichen Weiterentwicklung des Plangebietes führen, die sich harmonisch in das gewachsene Siedlungsbild einfügt und ökologischen Anforderungen Rechnung trägt. Die im Gegensatz zu den geltenden Bauvorschriften großzügigere Bandbreite der Dachneigungen führt im Zusammenhang mit den festgesetzten Bauhöhen zu einer verbesserten Ausnutzung der Dachgeschosse. Begrünte Flachdächer verringern die Abstrahlungshitze und verzögern die Abflussgeschwindigkeit des anfallenden Niederschlagswassers. Sie dienen damit dem Klimaschutz und bilden zudem potentielle Nahrungshabitate für Vögel und Insekten.

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. Die Pflicht zur Fassadenbegrünung leistet ebenfalls einen Beitrag zur Verringerung der Abstrahlungshitze und zur Bildung von Lebensräumen. Fassadenbegrünung ist darüber hinaus ein preiswertes und effektives Mittel zur Gebäude und Siedlungsgestaltung.

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

Private Grünflächen sind Bestandteil des Siedlungsbildes. Die Strukturen tragen zudem zur hohen Qualität des Plangebietes als Wohnumfeld 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.

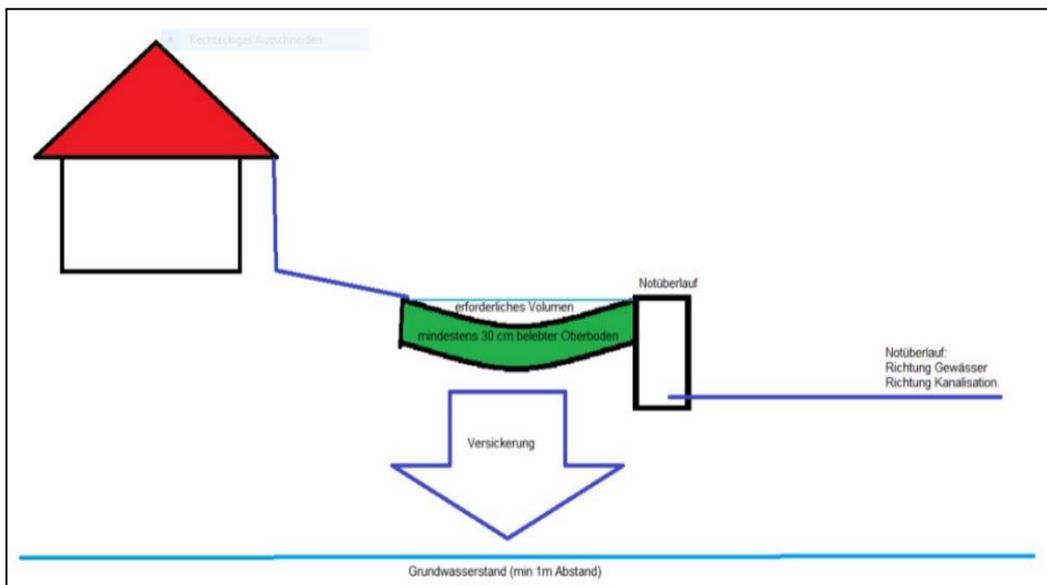
Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Erschließungsstraße ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene und ausreichend dimensionierte Kanal-, Kabel- und Leitungsnetz, das in den angrenzenden Erschließungsstraßen 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)

Im Gegensatz zu der Darstellung in der o. a. Prinzipische Skizze dürfen die Notüberläufe nicht an den Kanal angeschlossen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig zur Versickerung zu bringen.

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 (Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²).

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

• Fläche

Die Planung bewegt sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und umfasst größtenteils bereits bebaute Flächen. In den Außenbereich wird nicht eingegriffen, eine Neu-Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen erfolgt nicht. Planungsziel ist u.a. die behutsame, gebietsverträgliche Nacherdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Die Planung entspricht daher dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

- **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird sich durch die vorliegende Planung kaum verändern. Die festgesetzten Erdgeschoss- und Bauhöhen entsprechen weitgehend dem Bestand, künftig sind lediglich stärker geneigte Dächer und Dachaufbauten zulässig. Der prägende Baumbestand im Gebiet wird durch Erhaltungsgebote gesichert. Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Pflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen tragen zur Verbesserung des Straßen- und Siedlungsbildes bei.

- **Boden**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich liegen Bodenkartierungen nicht vor.

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen. Die angestrebte Nachverdichtung wird jedoch in erster Linie durch die verbesserte Ausnutzung der Dachgeschosse und die Anpassung der Baugrenze entlang der Friedrichshafener Straße erreicht, so dass sich nur ein unwesentlich höherer Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad ergibt. Dem gegenüber steht der aktualisierte Textteil des Bebauungsplanes, der Festsetzungen zur Anlage und Gliederung von Stellplätzen enthält und durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zu Dachbegrünungen und zur Gestaltung der Freiflächen ergänzt wird. Darin ist u. a. festgelegt, dass Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, 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 (siehe hierzu Pkt. 4.1).

Tiere / Geschützte Arten

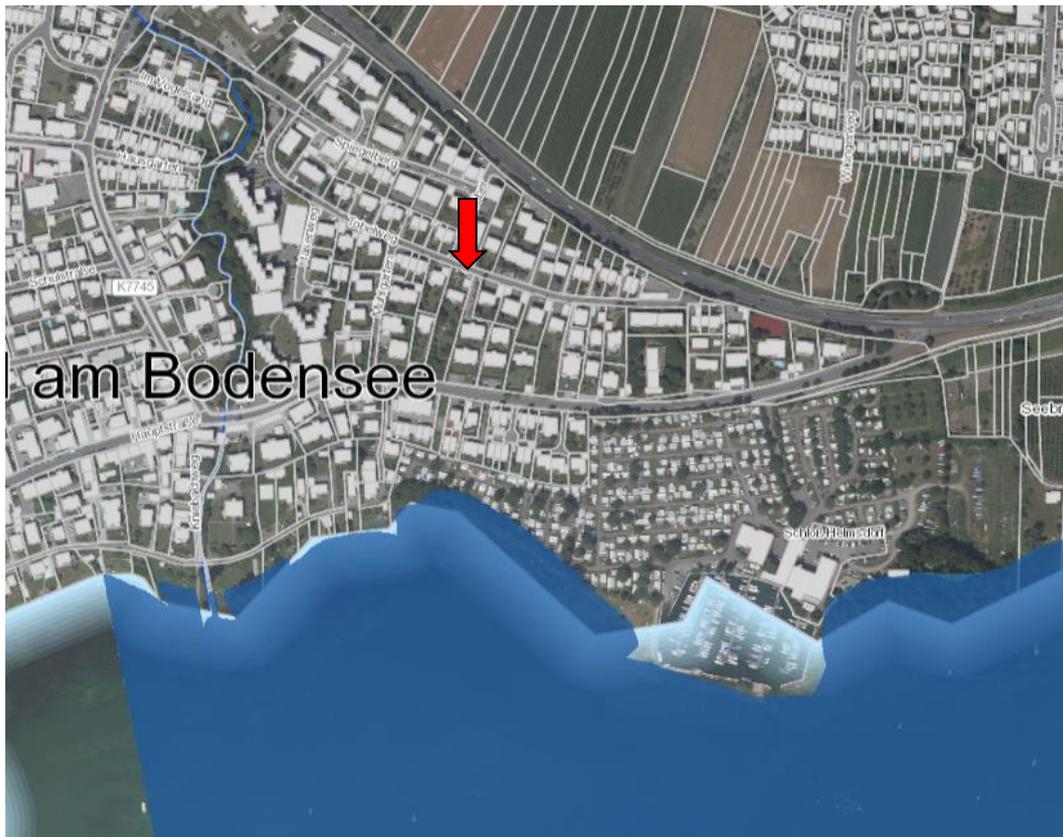
Das Gebiet wird größtenteils durch Hausgärten und private Grünflächen geprägt, die eine insgesamt eher anspruchslose Artenzusammensetzung aus gebräuchlichen Zierpflanzenarten und Rasenflächen aufweisen. Demzufolge sind in erster Linie ubiquitäre Vogelarten zu erwarten. Gem. Kaule (1991) können diese Bereiche mit der Wertstufe 4 – 5 (verarmt, partiell artenschutzrelevant) bewertet werden. Die wertgebenden Bäume wurden vermessungstechnisch erfasst und sind mit Erhaltungsgeboten versehen.

Dem gegenüber steht das Areal einer ehemaligen kleinen Kiesgrube (Fl. St. Nr. 1949), das mit seinem teilweise dichten Gehölzbestand vielfältige potentielle Lebensräume für Vögel, Insekten, Fledermäuse und Kleinsäuger aufweist und für das die Wertstufe 5 – 6 (partiell lokal bedeutsam) angesetzt wird. Die gesamte Fläche liegt außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen, lediglich die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz. Für den wesentlichen Gehölzbestand sind Erhaltungsgebote festgesetzt.

Die unter Pkt. 5.4 beschriebenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ein Beitrag zum Artenschutz, weil Lebensräume und Nahrungshabitate geschützt, weiterentwickelt und neu angelegt werden.

Biotopverbund

Die Darstellungen des Fachplanes `Landesweiter Biotopverbund` sind von der Planung nicht betroffen. Entlang des südlich gelegenen Bodenseeufer sind Kernflächen für feuchte Standorte ausgewiesen.



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

• Klima / Luft

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten führen potentiell zu einem höheren Anteil befestigter / versiegelter Flächen und damit zu höherer Abstrahlungshitze und verringerter Luftfeuchtigkeit. Die bisher geltende Grundflächenzahl von 0,40 bleibt jedoch unverändert, zusätzliche Überbaumöglichkeiten entstehen lediglich durch die Anpassung der Baugrenzen entlang der Friedrichshafener Straße, also in einem Bereich, der ohnehin schon durch befestigte Flächen und die Straße vorbelastet ist. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan enthält die vorliegende Planung Festsetzung zugunsten des Klimaschutzes und der Anpassung der Folgen an den Klimawandel.

Sie betreffen insbesondere

- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume,
- die Erarbeitung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes,
- Bauvorschriften zur Gestaltung der privaten Grünflächen,
- die Pflicht zur Herstellung befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- helle Farbtöne für die Fassadengestaltung,
- die Pflicht zur Fassadenbegrünung,
- Dachbegrünungen für Flachdächer.

- **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 die Beibehaltung der bisher geltenden Grundflächenzahl (GRZ), 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 beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt, die geplanten Gebäudehöhen fügen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild ein. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zugunsten Natur, Umwelt und Klima führen mittel- bis längerfristig zu einem qualitativvolleren Wohnumfeld und zur verbesserten Wohn- und Lebensqualität.

Die durch die verbesserte Ausnutzung der Dachgeschosse angestrebte Nachverdichtung dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in einem extrem angespannten Wohnungsmarkt.

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 verbesserte Ausnutzung der Bauflächen bei weitgehend gleich bleibendem Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad,
- die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur und des Landschaftsbildes,
- die Anlage der nicht überbauten Flächen als bepflanzte / begrünte Gärten,
- Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume,
- die Einhaltung der Ausschlusszeiten für Fäll- und Rodearbeiten,
- die insektenfreundliche Ausführung der erforderlichen Außenbeleuchtung,
- Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag,
- begrünte Flachdächer,
- Fassadenbegrünungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für befestigte Flächen.

Immenstaad am Bodensee, den.....