

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Bebauungsplan

Gewerbegebiet `Steigwiesen – 5. Änderung

(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 | 3 |
| B | Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) | 4 |
| 1.0 | Art + Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 1.2.1 | Grundflächenzahl | 5 |
| 1.2.2 | Geschossflächenzahl | 5 |
| 1.2.3 | Zahl der Vollgeschosse | 5 |
| 1.2.4 | Höhe der baulichen Anlagen | 6 |
| 2.0 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 6 |
| 2.1 | Bauweise | 6 |
| 2.2 | Überbaubare Grundstücksfläche | 6 |
| 3.0 | Höhenlage der Gebäude | 6 |
| 4.0 | Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen | 6 |
| 5.0 | Verkehrsflächen | 7 |
| 6.0 | Nebenanlagen | 7 |
| 7.0 | Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser | 7 |
| 8.0 | Grünflächen | 7 |
| 8.1 | Private Grünflächen | 7 |
| 9.0 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 8 |
| 9.1 | Bodenschutz | 8 |
| 9.2 | Fäll- und Rodearbeiten | 8 |
| 9.3 | Außenbeleuchtung | 8 |
| 10 | Pflanzgebote für Bäume | 8 |
| 10.1 | Anpflanzen von Bäumen | 8 |
| C | Hinweise | 9 |
| D | Pflanzenliste | 11 |
| E | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 1.0 | Räumlicher Geltungsbereich | 13 |
| 2.0 | Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen | 13 |
| 2.1 | Dachform, Dachneigung | 13 |
| 2.2 | Fassaden- und Wandgestaltung | 13 |
| 2.3 | Farbgestaltung | 13 |
| 3.0 | Werbeanlagen | 13 |
| 4.0 | Elektrische Freileitungen | 13 |
| 5.0 | Gestaltung der Freiflächen | 14 |
| F | Begründung | 15 |
| G | Rechtsplan | |

A Satzung

der Gemeinde Immenstaad am Bodensee über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet `Steigwiesen – 5. Änderung´

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Gewerbegebiet `Steigwiesen – 5. Änderung´.

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am den Bebauungsplan Gewerbegebiet `Steigwiesen – 5. Änderung´ 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 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,

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 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,

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 beigelegt:

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 Erweiterung Gewerbegebiet `Steigwiesen´ 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

- GE = Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 (3) BauNVO ausgeführten Ausnahme Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) allgemein zulässig ist. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeführten Ausnahmen Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3. (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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 (§ 19 BauNVO)

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

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

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude (Gh).

Sie wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante der Attika.

**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

- abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen über 50 m betragen dürfen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,50 m über dem gewachsenen Gelände festgesetzt. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses im Bauantrag.

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 Grünflächen, zulässig.

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

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

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,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg.

6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen privaten Grünflächen 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)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Retentions- und Ableitungsmulden für anfallendes Niederschlagswasser ausgewiesen.

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.

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

8.1 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind eine private Grünflächen ausgewiesen.

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.

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}.

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

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Standorte für zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Die Bäume sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

C Hinweise

1. Landwirtschaft

Die künftigen Nutzer und Bewohner im Gewerbegebiet haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Hofstellen und Nutzflächen Rücksicht nehmen.

2. 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.

3. 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.

4. Archäologische Denkmalpflege

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

5. Erdaushub / Bodenschutz

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

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

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

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

6. Abfallverwertung

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

7. Brandschutz

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABI Nr. 30 S. 653) herzustellen.

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 |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Pyrus calleryana „Chanticleer“ | Stadt-Birne |
| Sorbus intermedia | |
| Tilia cordata | Winterlinde |

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke und auf den ausgewiesenen Grünflächen

| | |
|--------------------|---------------------|
| 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

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 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 Gewerbegebiet `Steigwiesen – 5. Änderung`.

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

2.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind

- begrünte Flachdächer, Dachneigung 0° - 5°.
Der Mindest-Substratauftrag beträgt 10 cm.

Bei als Terrassen genutzten Dachflächen entfällt die Pflicht zur Dachbegrünung.

2.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind glänzende oder glasierte Materialien.

Ungegliederte Fassaden ab einer zusammenhängenden Fläche von 50 m² sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Solaranlagen sind zulässig.

2.3 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete sind Werbeanlagen zulässig, wenn sie sich in Form, Farbe, Format und Gestaltung einfügen und dem jeweiligen Haupt-Baukörper deutlich unterordnen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

Fahnen sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet unzulässig.

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.

Zusätzlich zu den im Plan ausgewiesenen Pflanzgeboten für Bäume ist auf den privaten Baugrundstücken je 300 m² überbauter Fläche jeweils 1 Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

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

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 Erschließungsstraße und für je eine Zufahrt von der Erschließungsstraße auf die jeweiligen Betriebsgrundstücke zulässig.

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 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 4.0 Bestand
 - 4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 4.2 Gewässer / Hochwasserschutz
- 5.0 Planung
 - 5.1 Änderungen bzw. Ergänzungen weiterer Ausweisungen und Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
 - 5.3.1 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.0 Umweltauswirkungen / geschützte Arten

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Immenstaad und grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet `Steigwiesen` an.

Es umfasst den Geltungsbereich des seit dem Jahr 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Erweiterung Gewerbegebiet `Steigwiesen` mit einer Gesamtfläche von ca. 1,42 ha und wird begrenzt

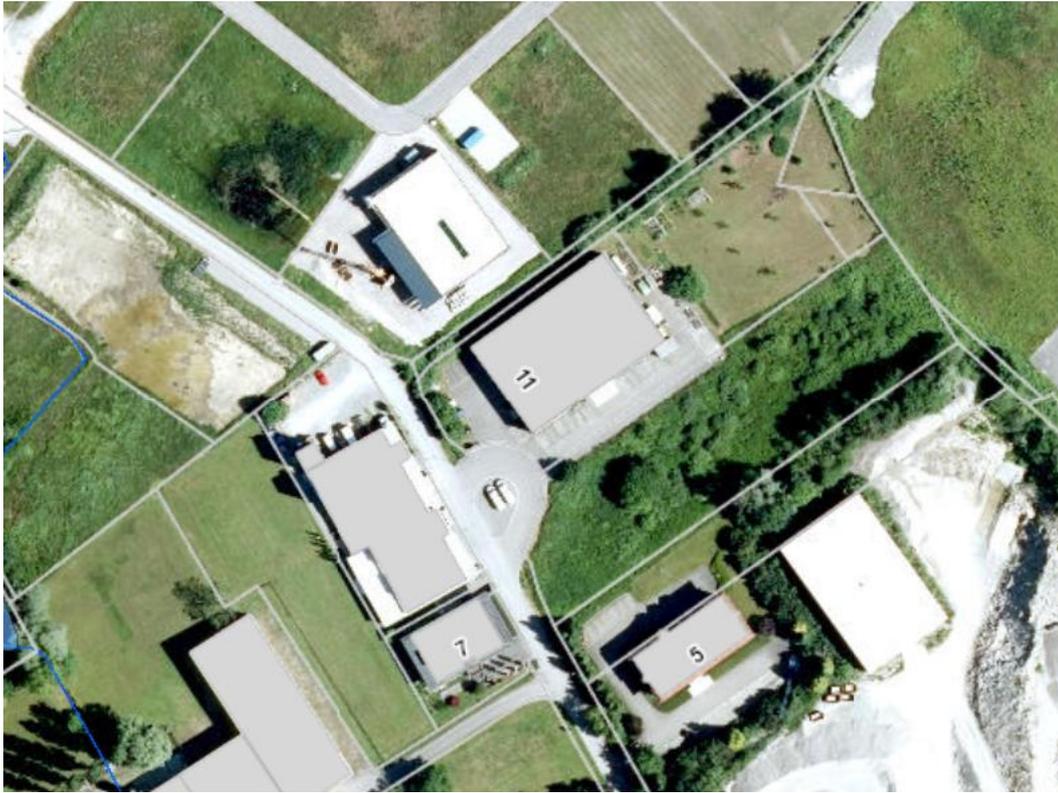
- im Norden von einem Wassergraben mit Vegetationsbestand, einem daran angrenzenden Wirtschaftsweg und dem Gewerbegebiet `Steigwiesen II – 1. Änderung`,
- im Osten vom Gewerbegebiet `Kluftern-Süd` der Stadt Friedrichshafen,
- im Süden vom Gewerbegebiet `Steigwiesen`,
- im Westen von der Straße `Steigwiesen`.



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr. 241/26 - Grünfläche,
- Fl. St. Nr. 1499/4 (Teil) - Straße `Steigwiesen`,
- Fl. St. Nr. 2856 (Teil) - Wassergraben und Wirtschaftsweg,
- Fl. St. Nr. 2857 - Gewerbefläche, unbebaut,
- Fl. St. Nr. 2857/1 - Gewerbefläche mit Betriebsgebäude,
- Fl. St. Nr. 2859 - Gewerbefläche, unbebaut,
- Fl. St. Nr. 2860 - Gewerbefläche, unbebaut.



Luftbild (Quelle: LUBW)

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet `Steigwiesen` weist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit zwei Baufenstern aus, von denen eines bereits teilweise mit einem Betriebsgebäude bebaut ist. Zulässig ist die zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal 7,50 m Höhe.

Der im Gebiet ansässige Betrieb möchte sich baulich erweitern und bat die Gemeinde Immenstaad, zu überprüfen, ob die dreigeschossige Bebauung mit einer entsprechenden Bauhöhe zugelassen werden könne. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dies absolut vertretbar, zumal das im Norden angrenzende Gewerbegebiet `Steigwiesen II` bereits Bauhöhen von bis zu 17,50 m zulässt und im südlich gelegenen Gewerbegebiet `Steigwiesen` eine Gesamthöhe von 12,50 m festgesetzt ist. Eine entsprechende Anpassung der Höhen im vorliegenden Plangebiet fügt sich also in die Umgebungsstruktur ein und trägt darüber hinaus zum optimierten Umgang mit knappen Gewerbeflächen bei. Mit der fünften Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die entsprechenden Festsetzungen überarbeitet werden.

Weiterhin wird 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 rechtskräftigen Bebauungsplanes Erweiterung Gewerbegebiet `Steigwiesen`. Es ist Bestandteil der Baustruktur im Gesamtgebiet `Steigwiesen` und dem angrenzenden Gewerbegebiet `Kluftern Süd` von Immenstaad und allseitig von Gewerbeflächen umschlossen.

Es wird weiterhin ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße `Steigwiesen`.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 1,42 ha. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich daraus eine maximale Grundfläche von ca. 8.000 m².

Im Vergleich zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen, weil die überbaubare Fläche nicht erweitert wird.

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 Erweiterung Gewerbegebiet `Steigwiesen`

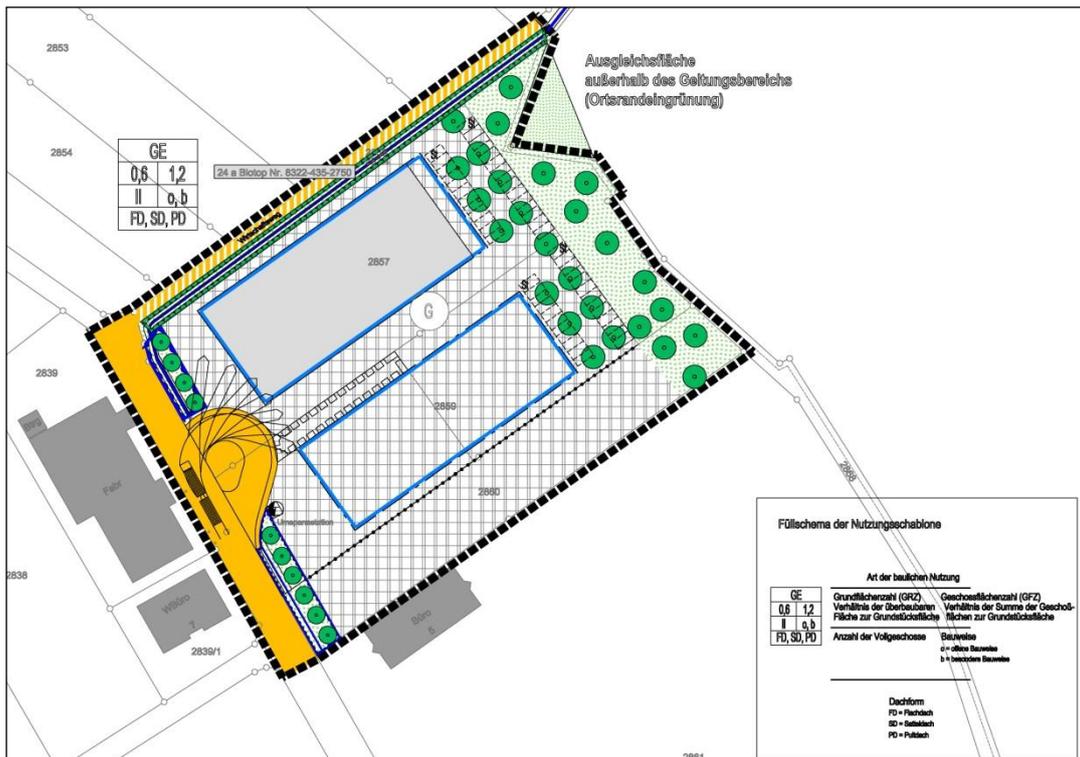
Im rechtskräftigen Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet `Steigwiesen` finden sich für das vorliegende Plangebiet auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) folgende Ausweisungen:

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO,
die Ausnahmen Nr. 2 + 3 gem. § 8 BauNVO sind nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten),
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig und werden auf maximal eine Wohnung je Betriebsgrundstück beschränkt,
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2,
- Zahl der Vollgeschosse = 2
- zwei durchgehende Baufenster,
- offene und besondere Bauweise,
- Wandhöhe bei eingeschossiger Bauweise = 5,00 m , bei zweigeschossiger Bauweise = 7,50 m.

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bebauungsplan Gewerbegebiet 'Steigwiesen – 5. Änderung'
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
 Stand 11. März 2024

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (1) LBO BW:

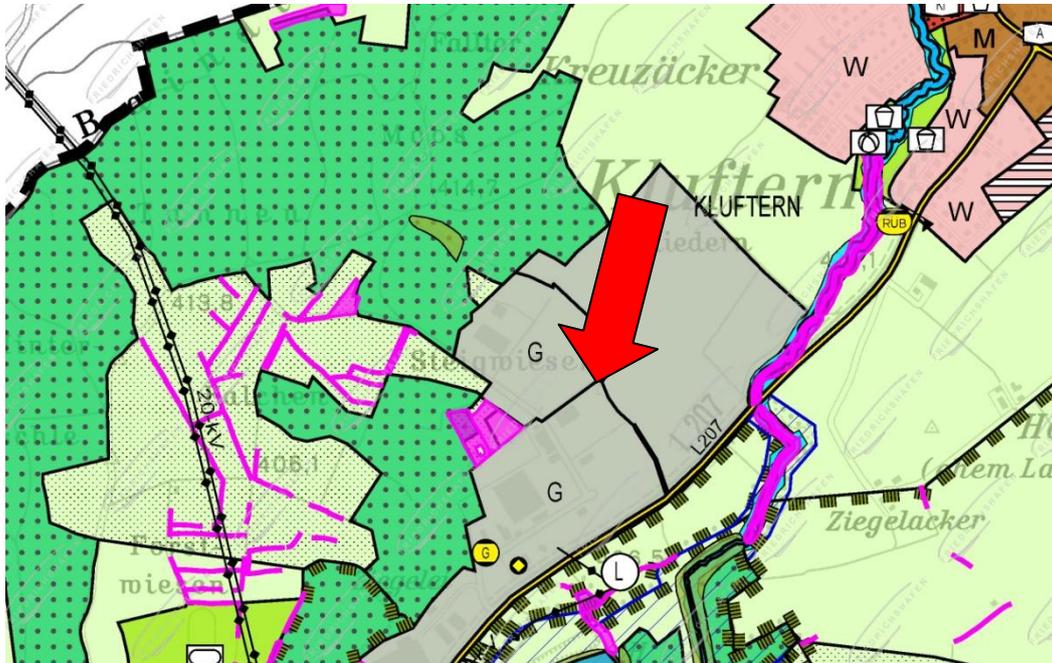
- Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer, Dachneigung maximal 25°,
- Vorschriften zur Dacheindeckung, Fassen-, Wand- und Farbgestaltung,
- Werbeanlagen,
- Gestaltung der Freiflächen,
- nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Betriebsgrundstücken zu sammeln und in die ausgewiesenen Retentions- und Ableitungsflächen einzuleiten.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet 'Steigwiesen'

3.2 Flächennutzungsplan

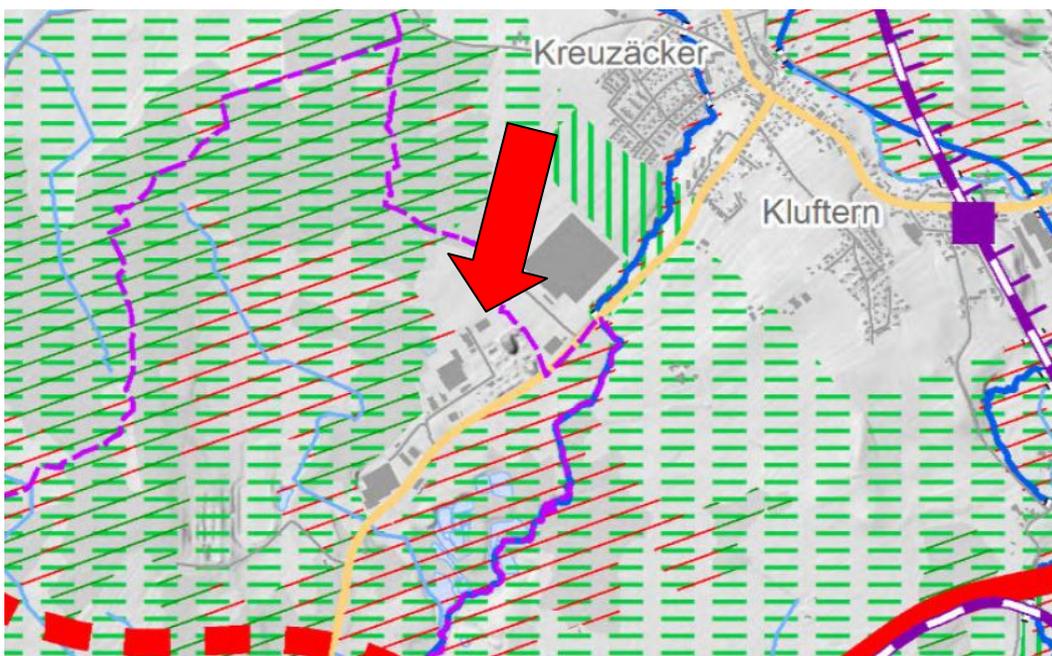
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad ist das Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegende Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



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

3.4 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der in der mittlerweile rechtskräftigen Regionalplan-Fortschreibung der Region Bodensee-Oberschwaben dargestellte regionale Grünzug ist von der Planung nicht berührt.



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

4.0 Bestand

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop

- Nr. 183224352750 – Feuchtvegetation in Grabensystem `Steigwiesen`, sw Kluffern.

In das Biotop wird mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen.



LUBW-Biotop- und Schutzgebietskartierung

4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Entlang der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes verläuft ein Wassergraben / Entwässerungsgraben, der in der LUBW-Fließgewässerkartierung nicht enthalten ist. Ansonsten finden sich keine offenen Gewässer. In der Hochwasserrisikokarte sind keine Überflutungsflächen dargestellt.

5.0 Planung

Die Inhalte des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Erweiterung Gewerbegebiet `Steigwiesen` werden weitgehend unverändert übernommen. Änderungen ergeben sich lediglich zu den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen:

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 wird zugunsten einer dreigeschossigen Bebauung auf 1,8 erhöht.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Statt der bisherigen zweigeschossigen Bauweise sind künftig drei Vollgeschosse zulässig. Diese Erweiterung dient der verbesserten Ausnutzung knapper Gewerbeflächen, ohne dass hierfür zusätzliche Flächen überbaut bzw. versiegelt werden müssen.

- **Höhe der baulichen Anlagen / Gesamthöhen**

Die Gesamthöhe der Gebäude wird auf insgesamt 12,50 m festgesetzt und lässt damit die dreigeschossige Bebauung zu. Aufgrund der vorhandenen Umgebungsstruktur (Gewerbegebiet `Steigwiesen II` = zulässige Gesamthöhe 17,50 m, Gewerbegebiet `Steigwiesen` = zulässige Gesamthöhe 12,50 m) ist diese Höhenentwicklung städtebaulich verträglich.

5.1 Änderungen bzw. Ergänzungen weiterer Ausweisungen und Festsetzungen

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

Zugunsten einer flexibleren Einteilung der Baugrundstücke wird auf die zeichnerische Ausweisung von Flächen für Stellplätzen und Garagen verzichtet. Diese Anlagen sind künftigem im gesamten ausgewiesenen Gewerbegebiet, mit Ausnahme der Grünflächen, zulässig. Sie müssen jedoch mit Baumpflanzungen gegliedert und mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden.

- **Private Grünflächen**

Die im Norden des Plangebietes gelegene Fläche zwischen dem Baufenster und dem Wassergraben wird künftig nicht mehr als Gewerbefläche, sondern als Grünfläche ausgewiesen. Sie trägt damit zur Stärkung des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt der dort verlaufenden Vegetationsstrukturen bei.

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden durch entsprechende Regelungen ergänzt. Sie betreffen die stehend aufgeführten Punkte:

- **Bodenschutz**

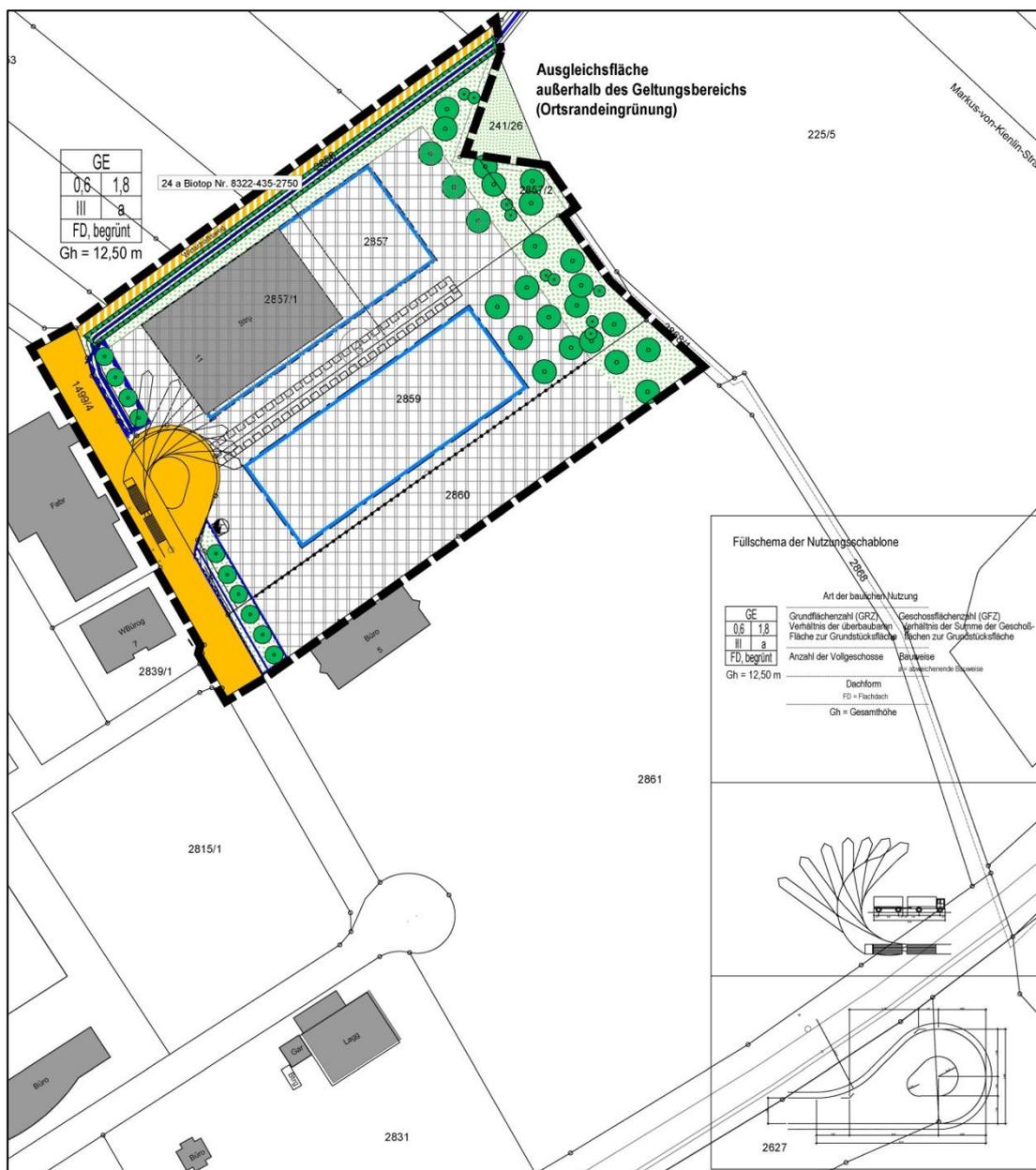
Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, um die geordnete Wiederverwertung des anfallenden Aushubmaterials zu gewährleisten.

• **Fäll- und Rodearbeiten**

Der Gehölzbestand auf den bisher unbebauten Flächen 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.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet `Steigwiesen` zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden ebenfalls weitgehend unverändert übernommen.

Wesentliche Änderung ist die künftig ausschließliche Zulässigkeit extensiv begrünter Flachdächer, die zur Rückhaltung und zum verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers beitragen und Kleinklima-regulierend wirken.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

5.3.1 Regenwasserbewirtschaftung

Die bisher in den örtlichen Bauvorschriften geregelte Regenwasserbewirtschaftung wird künftig mit einer planungsrechtlichen Festsetzung geregelt. Darin ist die Anlage von Retentions- und Versickerungsmulden ist auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzt.

6. Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Planung und die in diesem Zuge erfolgende Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes unterliegen 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

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans `Erweiterung Gewerbegebiet „Steigwiesen“`. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan erhöht sich lediglich die zulässige Anzahl der Geschosse und damit auch die Geschossflächenzahl. Der Anteil an befestigter Fläche und die Größe der Baufenster bleibt unverändert. Zum westlich gelegenen Bach hin wird eine schmale Grünfläche ausgewiesen womit sich die Größe des Gewerbegebietes etwas reduziert. Die Zulässigkeit der dreigeschossigen Bebauung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen kann dadurch minimiert bzw. vermieden werden.

• Landschaftsbild

Aufgrund der umgebenden Bebauung und der durch die benachbarten Waldflächen reduzierten Einsehbarkeit des Gebietes wirkt sich die Planung lediglich in sehr begrenztem Umfang auf das Schutzgut `Landschaftsbild` aus. Die geplante Dreigeschossigkeit ist städtebaulich vertretbar.

- **Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die damit verbundene Befestigung / Versiegelung von Flächen. In diesen Bereichen verliert der Boden dauerhaft seine Funktionen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt.

Durch die vorliegende Planung verändert sich weder die Grundflächenzahl noch der Anteil befestigter Flächen im Vergleich zum Bestand. Die Ausweisung einer zusätzlichen Grünfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie die Zulässigkeit begrünter Flachdächer können positive Effekte auf das Schutzgut `Boden´ haben.

- **Flora / Fauna**

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das kartierte Biotop Nr. 183224352750 – Feuchtvegetation in Grabensystem `Steigwiesen´, sw Kluffern. Es wird beschrieben als: *„Sumpfschilf-Ried in Grabensystem, meist dicht, z.T. auch lückiger, meist 1-2 m breit. Die westlichste, auf Gemarkung Immenstaad gelegene, Teilfläche wird von einem Feuchtgebüsch begleitet, so daß ein Mosaik aus Gebüsch und Schilfried entsteht. Das Sumpfschilf-Ried ist hier am großflächigsten. Neben Sumpfschilf und Weiden kommen Wasser-Schwertlilie und Naßwiesen-Hochstauden vor. Die Sumpfschilf-Bestände der anderen Teilflächen werden von kleinen Rohrkolben-Röhrichten unterbrochen.“*

Das geschützte Biotop ist im Bebauungsplan als Fläche mit Regelungen und Maßnahmen festgesetzt und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Planung werden keine Gehölze oder sonstigen Grünstrukturen beeinträchtigt, Bäume bleiben innerhalb des Plangebietes erhalten. Mit der zukünftig ausschließlichen Zulässigkeit von begrünten Flachdächern und der Grünfläche zwischen der Bebauung und dem geschützten Biotop können geringfügige positive Effekte auf das Schutzgut `Flora/Fauna´ erzielt werden.

Tiere / Geschützte Arten

Neben dem geschützten Biotop enthält das Plangebiet einige Gehölze und Grünflächen, die überwiegend Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans sind und von der vorliegenden Planung nicht berührt werden. Diese Strukturen sind grundsätzlich als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten einzustufen, deren Bedeutung allerdings aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebiets reduziert ist. Mit der vorliegenden Planung entstehen durch die geplante Dachbegrünung sowie die neue Grünfläche Strukturen, die in erster Linie den Artengruppen Insekten und Vögel zugutekommen.

Biotopverbund

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes sind Biotopvernetzungsstrukturen von der Planung nicht betroffen. Eine Kernfläche für feuchte Standorte befindet sich westlich des Plangebietes. Negative Auswirkungen der Planung auf diese Fläche sind nicht zu befürchten.

- **Klima / Luft**

Das Plangebiet hat aufgrund der vorhandenen Bebauung und seiner Lage innerhalb des Gewerbegebietes keine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion. Die geplanten begrünten Flachdächer können sich positiv auf das Lokalklima auswirken.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Klimaschutz:

- **Bebauung:** Die geplante flächensparende Bauweise mit der Erhöhung der vorhandenen Bebauung um ein Geschoss ist ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz, weil die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen verringert bzw. vermieden wird.

Klimaanpassung:

- **Fassadenbegrünung:** Ungegliederte Fassadenteile ab 50 m² sind zu begrünen. Reflexionen, Abstrahlungshitze und das Aufheizen von Bauteilen werden damit verringert, die Luftfeuchtigkeit wird erhöht.

- **Dachbegrünung:** die festgesetzten begrünten Flachdächer vermindern die Abstrahlungshitze, verringern das Aufheizen der Gebäude und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Sie tragen damit zur Regulierung des Kleinklimas bei.

- **Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich des geschützten Biotops ein wasserführender Graben. Aufgrund der vorgesehenen Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer zu befürchten. Die zusätzliche ausgewiesene Grünfläche bildet künftig eine Pufferfläche zwischen dem Gewässer und der Gewerbefläche.

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung dient dem verzögerten Abfluss und der Vorreinigung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers.

- **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Die bestehende Gewerbebebauung stellt ein Sachgut dar. Die künftige zulässige Gesamthöhe der Gebäude dient der verbesserten Ausnutzung knapper Gewerbeflächen.

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben im Zuge der Planung erhalten.

Fazit

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

- Dachbegrünungen,
- Die erweiterte Festsetzung von Grünflächen.

Immenstaad am Bodensee, den.....