

Bebauungsplan

'Hardt-Horn – 6. Änderung', Teilbereich Mitte / Süd'

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

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



Anlage:

Artenschutzrechtliche Beurteilung für das BP-Gebiet
'Hardt-Horn' Immenstaad (Bodenseekreis)
(W. Löderbusch, Dipl.-Biol., 18.10.2020)

Helmut Hornstein

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



Inhalt

A	Satzung	4
B	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)	6
1.0	Art + Maß der baulichen Nutzung	6
1.1	Art der baulichen Nutzung	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.2.1	Grundflächenzahl	6
1.2.2	Geschossflächenzahl	6
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	6
1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	6
1.2.4.1	Wandhöhe	7
1.2.4.2	Firsthöhe	7
1.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	7
2.0	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
2.1	Bauweise	7
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.0	Stellung der baulichen Anlagen	7
4.0	Höhenlage der Gebäude	7
5.0	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	8
6.0	Verkehrsflächen	8
7.0	Versorgungsleitungen	8
8.0	Nebenanlagen	8
9.0	Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	9
10.0	Grünflächen	9
10.2	Private Grünflächen	9
11.0	Leitungsrechte	9
12.0	Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
12.1	Bodenschutz	9
12.2	Fäll- und Rodearbeiten	10
12.3	Außenbeleuchtung	10
12.4	Artenschutz	10
12.4.1	Fledermäuse	10
12.4.2	Zauneidechsen	10
13.0	Pflanzgebote + Erhaltungsgebote für Bäume	11
13.1	Anpflanzen von Bäumen	11
13.2	Erhalt von Bäumen	11
C	Hinweise	12
D	Pflanzenliste	14

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

A Satzung

der Gemeinde Immenstaad am Bodensee über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Hardt-Horn – 6. Änderung, Teilbereich Mitte / Süd"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hardt-Horn – 6. Änderung, Teilbereich Mitte / Süd".

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am 02.11.2020 den Bebauungsplan "Hardt-Horn – 6. Änderung, Teilbereich Mitte / Süd", unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259) m.W.v. 13.05.2020.

§ 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 19.10.2020
2. den Bauvorschriften vom 19.10.2020

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 19.10.2020

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom 19.10.2020.

§ 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.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Immenstaad übereinstimmt.

Immenstaad am Bodensee, den 12. Nov. 2020


Johannes Henne, Bürgermeister



B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Ferienwohnungen sind als Sonderform der Gewerblichen Nutzung nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}).

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

1.2.4.1 Wandhöhe

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

1.2.4.2 Firsthöhe

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

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

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

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

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

Im gesamten Plangebiet gilt die

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

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Es gelten die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

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

Für Terrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen mit einer maximalen Länge von 5,00 m und einer maximalen Tiefe von 2,50 m zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen ausgewiesen als:

- Erschließungsstraße (Teilbereich der Hardtstraße).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen als:

Zweckbestimmung:

- Private Verkehrsfläche / Zufahrt.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Trasse einer Stromleitung eingetragen.

8.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für die Anlage der erforderlichen Zufahrten und Stellplätze genutzt werden, ebenfalls als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind ausgewiesen:

A = Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen für eine Trinkwasserleitung,

B = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baufensters in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 4082.

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

12.1 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.
- Für die erforderlichen Erdarbeiten ist die Bauüberwachung durch einen Altlastengutachter zu gewährleisten.

12.2 Fäll- und Rodearbeiten

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

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

12.3 Artenschutz

12.3.1 Fledermäuse

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

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

Vor Baumfällungen sind betroffene Gehölze auf Höhlen, Rindentaschen und fledermausrelevante Strukturen zu untersuchen. Falls Höhlen vorgefunden werden, ist eine Nachsuche nach überwinternden Fledermäusen mit einer Endoskop-Kamera erforderlich, gefundene Tiere sind zu bergen und zur weiteren Versorgung an eine fachkundige Person weiterzugeben. Leere Höhlen sind vor der Fällung zu verschließen, um die Besiedelung zu verhindern.

12.3.2 Zauneidechsen

Offene Baugruben sind bis zum Beginn der eigentlichen Bauarbeiten temporär abzusichern, um das Zuwandern von Zauneidechsen zu verhindern.

12.4 Außenbeleuchtung

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

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

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

Der Abstand der Bäume vom Straßenrand soll mindestens 2 m betragen. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann um jeweils bis zu 3 m abgewichen werden.

13.2 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zu erhaltende Bäume festgesetzt. Sie sind bei Abgang durch Neupflanzungen gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

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

C Hinweise

1. Höhenaufnahmen

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

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

2. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

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

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

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

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

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

3. Archäologische Denkmalpflege

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

4. Erdaushub / Bodenschutz

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

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

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

5. Altlasten

Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 4170, 4171 und 4172 wurde über lange Jahre eine Intensivobstanlage betrieben. Durch den Einsatz von Spritzmitteln kann dort eine Anreicherung von Schadstoffen im Boden erfolgt sein. Der Boden ist ohne eine entsprechende Untersuchung der Schadstoffgehalte nicht frei verwertbar. Die untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Bodenseekreis ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Sieht das baurechtliche Verfahren keine Beteiligung der Fachbehörden vor, ist mit den Bauantragsunterlagen eine Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, dass der Umgang mit dem beim Bau anfallenden überschüssigen Boden abgestimmt wurde.

Wenn bei Aushubarbeiten Fremdbeimengungen im Boden (höherer Bauschuttanteil o.dgl.) bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Verfärbung etc. angetroffen werden, ist das Landratsamt Bodenseekreis / Amt für Wasser- und Bodenschutz umgehend zu informieren.

Bei Auftreten von entsprechendem Material ist eine Separierung und getrennte Lagerung zur Nachuntersuchung vorzunehmen. Eine Vermischung mit dem unbelasteten Boden ist nicht zulässig.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den 12. Nov. 2020 
Johannes Henne, Bürgermeister



D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

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

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

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

3. Geschnittene Hecken

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

4. Stauden als Initialpflanzung für Retentions- und Versickerungsflächen

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

5. Fassadenbegrünung

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

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

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation

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

www.bienenweidekatalog-bw.de

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

E Örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

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

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hardt-Horn – 6. Änderung, Teilbereich Mitte / Süd“.

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

2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

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

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

2.2 Dachform

Zulässig sind symmetrische Satteldächer mit durchlaufender Firstrichtung.

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

Für Carports und untergeordnete Bauteile sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt

25 - 32°.

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

2.4 Dacheindeckung

Zulässig sind ziegelrote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Materialien.

Glasierte Ziegel bzw. Dachsteine und Metallmaterialien sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

2.5 Dachaufbauten

Es gilt die Gaupensatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

2.6 Fassaden- und Wandgestaltung

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

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

Solaranlagen sind zulässig.

2.7 Farbgestaltung

Glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben sind nicht zulässig.

3.0 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

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

4.0 Elektrische Freileitungen

Niederspannungs-Freileitungen sind unzulässig.

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

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

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

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

Die Sohle der Abgrabungen, die zur Erschließung des Kellergeschosses notwendig sind (außenliegende Kellertreppen) darf eine Grundfläche von 3 m² nicht überschreiten.

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

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

Asphalt ist nur für die Herstellung der Erschließungsstraße zulässig.

5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

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

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

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

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse darf beidseits von Grundstücksausfahrten auf einer Länge von jeweils 3 m und einer Tiefe von mindestens 1 m die Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen nicht mehr 0,60 m betragen.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den **12. Nov. 2020**


Johannes Henne, Bürgermeister



F Begründung

Inhalt:

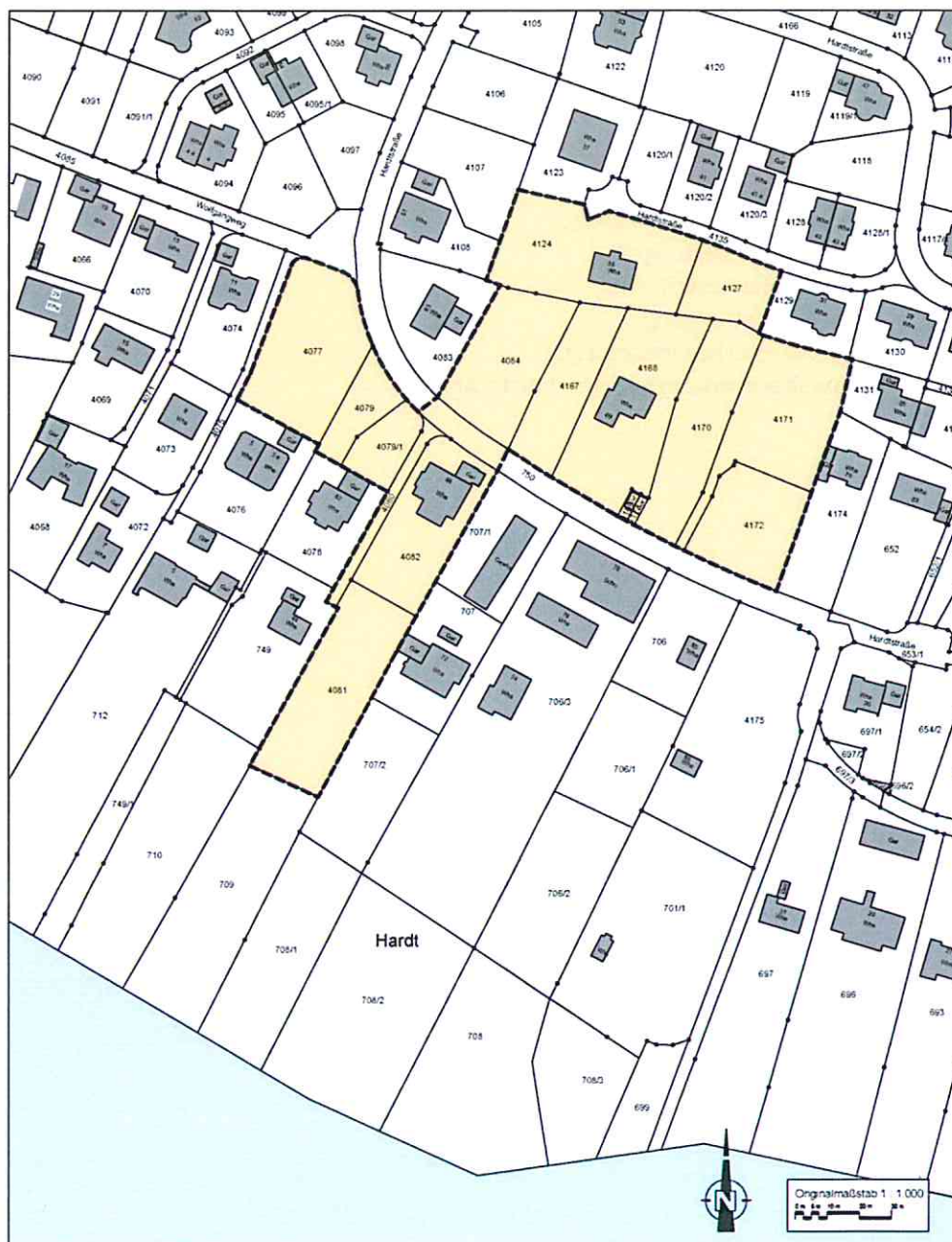
- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungserfordernis + Planungsziele
- 2.1 Verfahren nach § 13a BauGB
- 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen
- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
- 3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben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

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Es umfasst eine Teilfläche von ca. 1,51 ha des rechtsgültigen Bebauungsplangebietes 'Hardt-Horn' und wird begrenzt

- im Norden von der Wohnbebauung entlang der Hardtstraße,
- im Westen von der Wohnbebauung entlang der Hardtstraße,
- im Süden von der Hardtstraße und der Wohnbebauung entlang der Hardtstraße,
- im Osten von der Wohnbebauung entlang der Hardtstraße.



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- | | | |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| • Fl. St. Nr. 4077 | - | Baugrundstück, unbebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4079 | - | Baugrundstück, unbebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4079/1 | - | Baugrundstück, unbebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4080 | - | private Verkehrsfläche / Zufahrt, |
| • Fl. St. Nr. 4081 - | Baugrundstück, unbebaut, | |
| • Fl. St. Nr. 4082 | - | Baugrundstück, bebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4084 | - | Baugrundstück, unbebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4124 | - | Baugrundstück, bebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4127 | - | Baugrundstück, unbebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4135 (Teil) | - | Hardtstraße, |
| • Fl. St. Nr. 4167 | - | Baugrundstück, unbebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4168 | - | Baugrundstück, bebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4169 | - | Strom-Umspannstation, |
| • Fl. St. Nr. 4170 | - | Baugrundstück, unbebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4171 | - | Baugrundstück, unbebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4172 | - | Baugrundstück, unbebaut, |
| • Fl. St. Nr. 4173 | - | Garage + Zufahrt. |

Die südliche Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich am rechtsgültigen Bebauungsplan 'Hardt-Horn'.

Das Plangebiet weist eine ausgeprägte südorientierte Hangneigung auf und fällt von ca. 411.00 m ü. NN im Norden auf ca. 404.00 m ü. NN an der Hardtstraße und von der Straße um weitere ca. 2 m auf 402.00 m ü. NN im Süden.



Luftbild

2. Planungserfordernis + Planungsziele

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

Aufgrund der anhaltend angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt und der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ist die Gemeinde Immenstaad am Bodensee bemüht, innerörtliche Potentiale zu entwickeln und vorhandene Wohnquartiere, wenn möglich, behutsam und gebietsverträglich nachzuverdichten. Gleichzeitig ist seit einigen Jahren eine Tendenz weg vom freistehenden Einfamilienhaus mit großem Garten hin zu kompakten Bauformen innerhalb knapper geschnittener Grundstücke zu beobachten. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte bietet das vorliegende Plangebiet die Möglichkeit, zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenstern weitere Baumöglichkeiten zu schaffen, ohne den Gebietscharakter wesentlich zu beeinträchtigen. Für einige Grundstücke liegen auch schon entsprechende Bauwünsche vor.

Auch das südlich der Hardtstraße gelegene 'Hardt-Hof'- Areal und die östlich daran angrenzenden Grundstücke stellen ein mögliches Potential für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung dar. Hier sind allerdings Fragen zum Artenschutz, zum südlich verlaufenden Seeuferweg und zum Übergang der möglichen Bebauung in die Landschaft am Seeufer zu klären, so dass diese Überlegungen möglicherweise Inhalte eines weiteren Verfahrens werden.

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 der gewachsenen Siedlungsstruktur im Westen Immenstaads und innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplanes 'Hardt-Horn'. Es ist nahezu allseitig von Wohnbebauung umgeben.

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

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt einschließlich aller Verkehrs- und Grünflächen ca. 1,51 ha. Damit ergibt sich eine zulässige Grundfläche von maximal ca. 0,4 ha.

Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Bebauung und den Verlust einzelner Vegetationselemente.

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

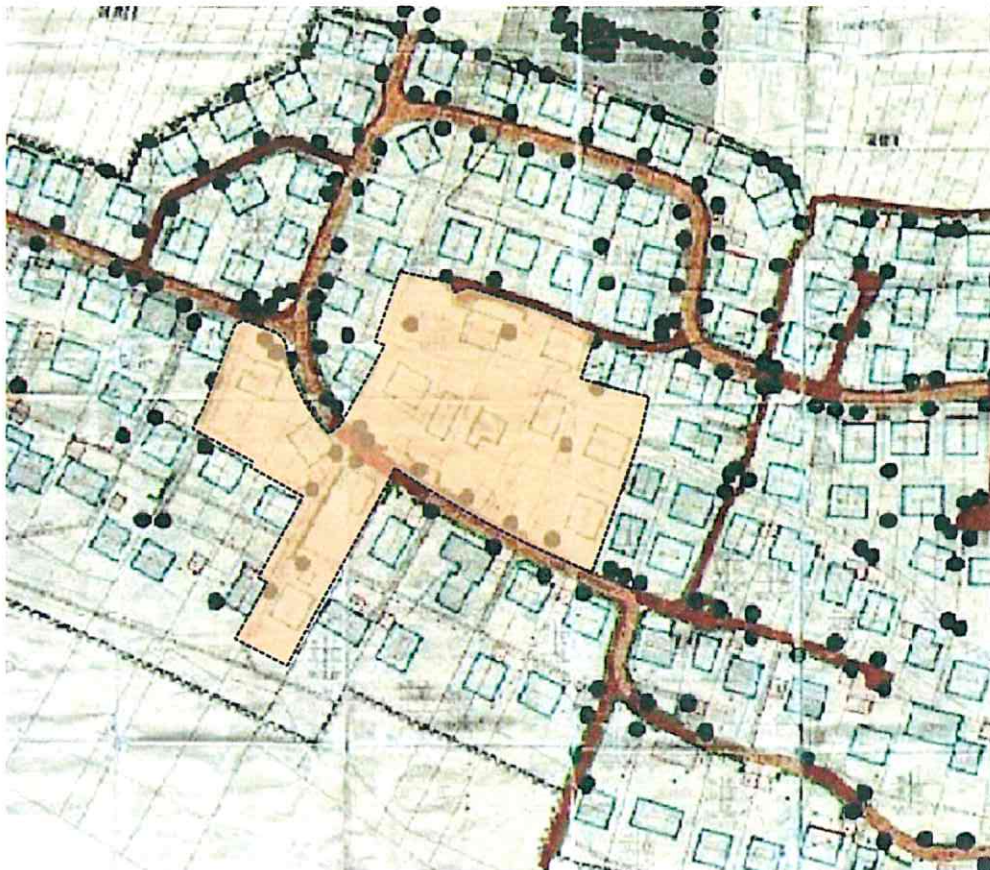
Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse + übergeordnete Planungen

3.1 Bebauungsplan 'Hardt-Horn'

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, die Ausnahmen Nr. 3 – 6 gem. § 4 (3) BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – sind nicht zulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,30
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,40
- Insgesamt 12 Baufenster
- Zahl der Vollgeschosse = 1
- offene Bauweise,
- maximal 2 Wohneinheiten,
- Gebäudehöhe maximal 7,25 m
- Die zulässige Dachneigung ist in den örtlichen Bauvorschriften mit 30° + / - 10 % festgesetzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hardt-Horn'

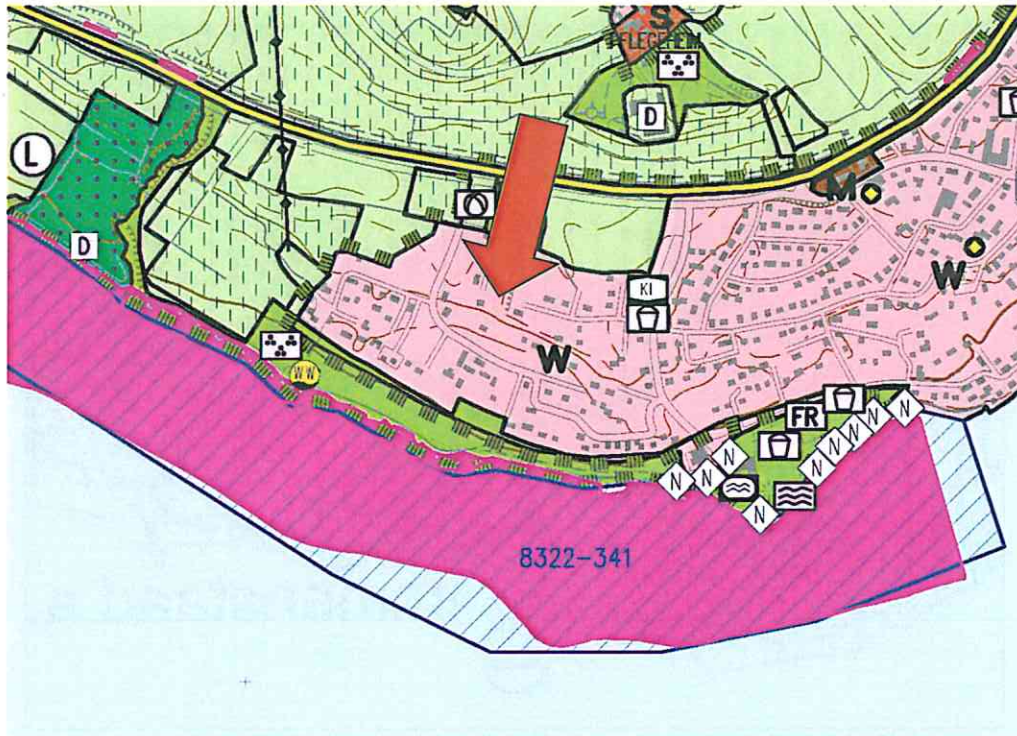


Lageplan mit ausgewiesenen Baufenstern

3.1 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)

3.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

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

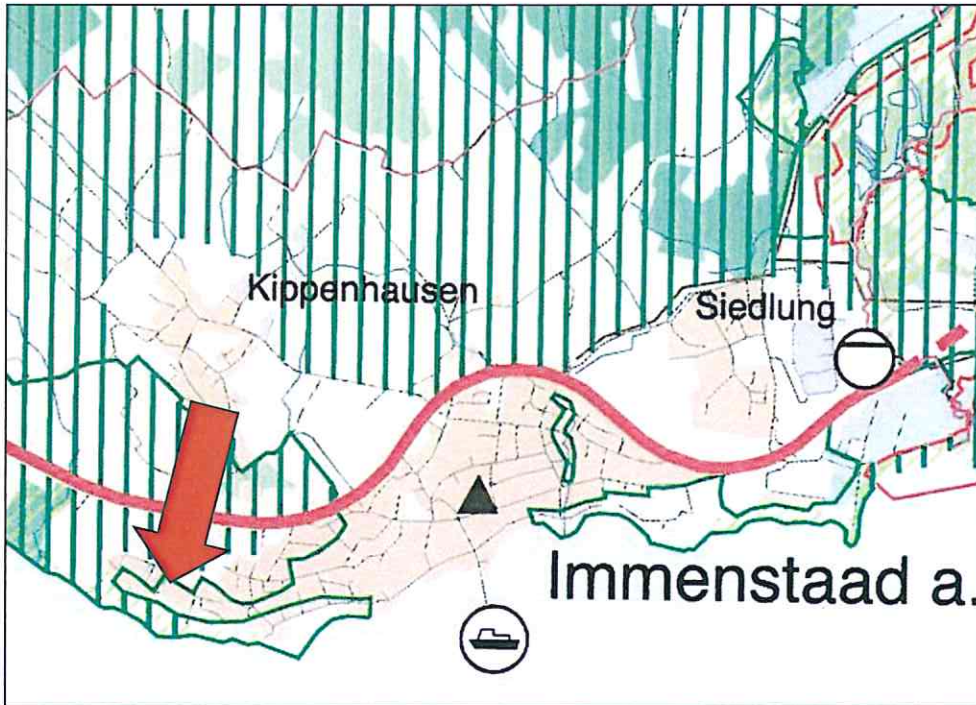
G 2.3.1: „Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung und Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumstrukturen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum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

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

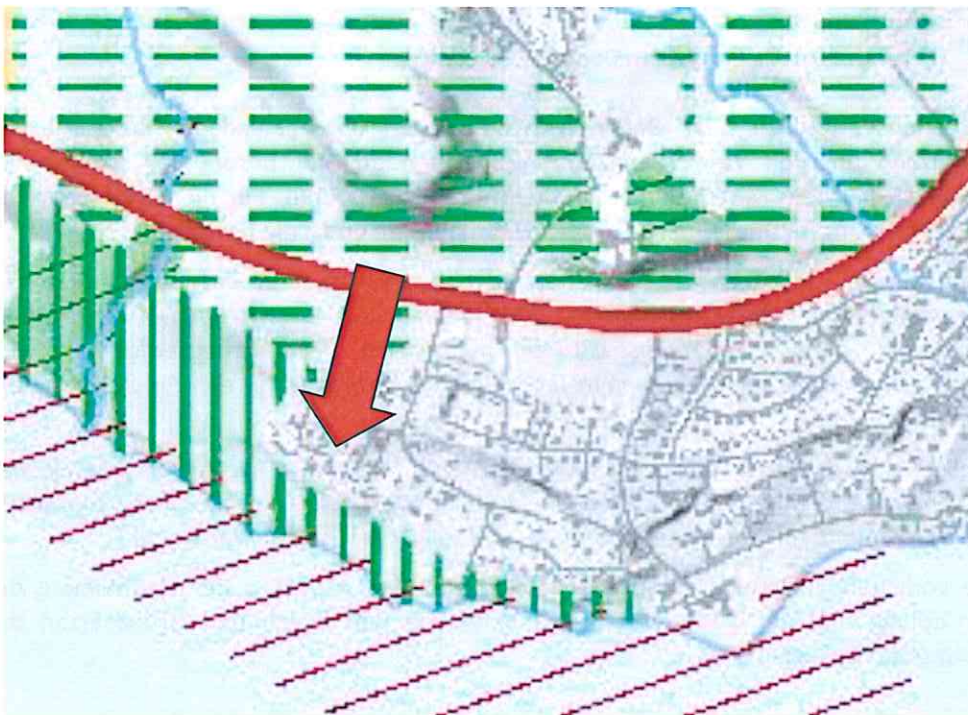
Die vorliegende Planung entspricht damit unter den Aspekten der Vermeidung der Zersiedelung und der flächensparenden Bebauung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes.

3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den im Süden, Westen und Norden des Plangebietes dargestellten regionalen Grünzug an, in den jedoch nicht eingegriffen wird. Auch die Darstellungen des Anhörungsentwurfs der Regionalplan-Fortschreibung und des Bodenseeuferplans als Teil-Regionalplan sind von der Planung nicht berührt.



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



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

4. Bestand / Nutzung

Die vorhandene Bebauung besteht aus freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern, die innerhalb dicht begrünter Hausgärten angeordnet sind. Der Anteil an befestigten Flächen ist gering. Die unbebauten Grundstücke werden größtenteils als Gärten mit Wiesenflächen genutzt. Der Gehölzbestand besteht vorwiegend aus Obst- und Ziergehölzen. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine kleine, 'durchgewachsene' Obstanlage.



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

4.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich folgende Ausweisungen:

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

In diese Schutzkategorien wird mit der vorliegenden Planung nicht eingegriffen.



LUBW-Kartierung

4.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Mit Ausnahme des südlich gelegenen Bodenseeufers gibt es im Plangebiet und seinem Umfeld keine offenen Gewässer. Es ist von Ausweisungen der Hochwassergefahrenkarte nicht betroffen.

5.0 Planung

5.1 Bebauung

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

Der städtebauliche Entwurf weist, einschließlich des Bestandes, insgesamt 22 Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser aus (rechtskräftiger Bebauungsplan 'Hardt-Horn' = 12), die im Wechsel – abhängig von der Topographie und dem Grundstückszuschnitt – giebel- oder traufständig angeordnet sind und damit die vielfältige Baustruktur des Gesamtgebietes widerspiegeln. Vorhandene, im Westen und / oder Osten angrenzende Baufluchten wurden aufgenommen. Damit ergibt sich teilweise eine dritte Bauzeile, wobei die Abstände der neuen Baufenster zur bestehenden Bebauung entlang der östlichen und südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs so bemessen sind, dass ausreichende Freiflächen erhalten bleiben.

Garagen, Carports und Stellplätze sollen so angeordnet werden, dass das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und ausreichende Gartenflächen entstehen.



Städtebaulicher Entwurf

5.2 Allgemeines Wohngebiet

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

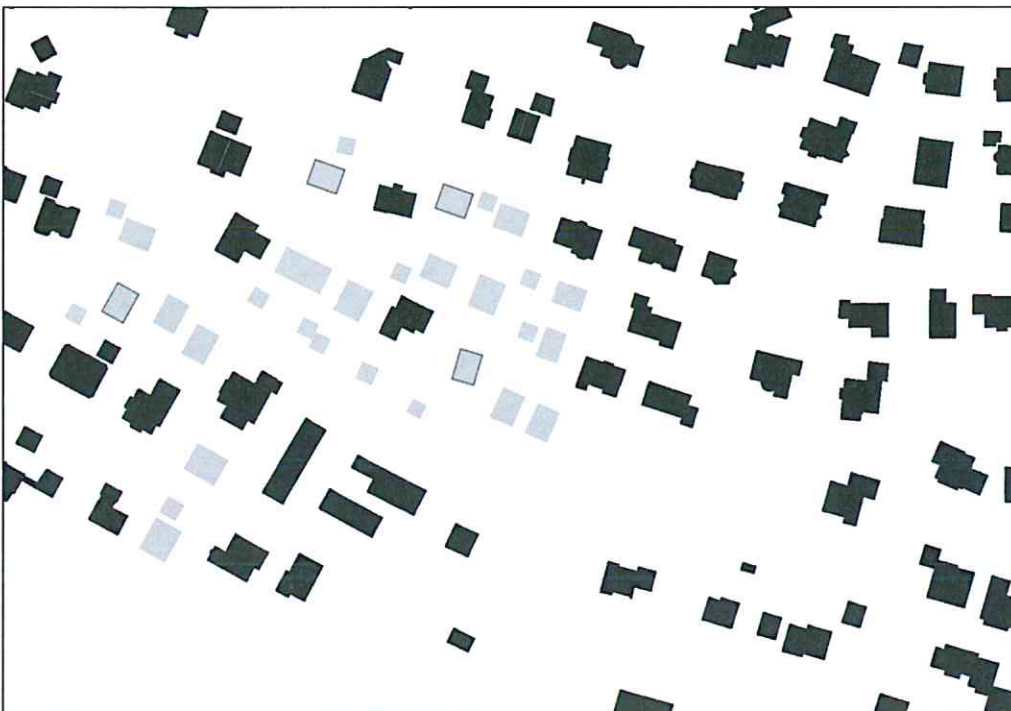
5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Der 'Schwarzplan' zeigt, dass sich die vorgesehene Bebauung mit ihrem Verdichtungsgrad in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.



Schwarzplan

- **Höhenlage**

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hardt-Horn' ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertig-Fußboden) für jedes Baufenster festgesetzt. Sie orientiert sich am vorhandenen Gelände und entspricht nördlich der Hardtstraße in etwa dem tiefsten Geländepunkt im Baufenster. Damit entstehen in der Höhe 'abgestaffelte' Baukörper.

- **Zahl der Vollgeschosse**

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

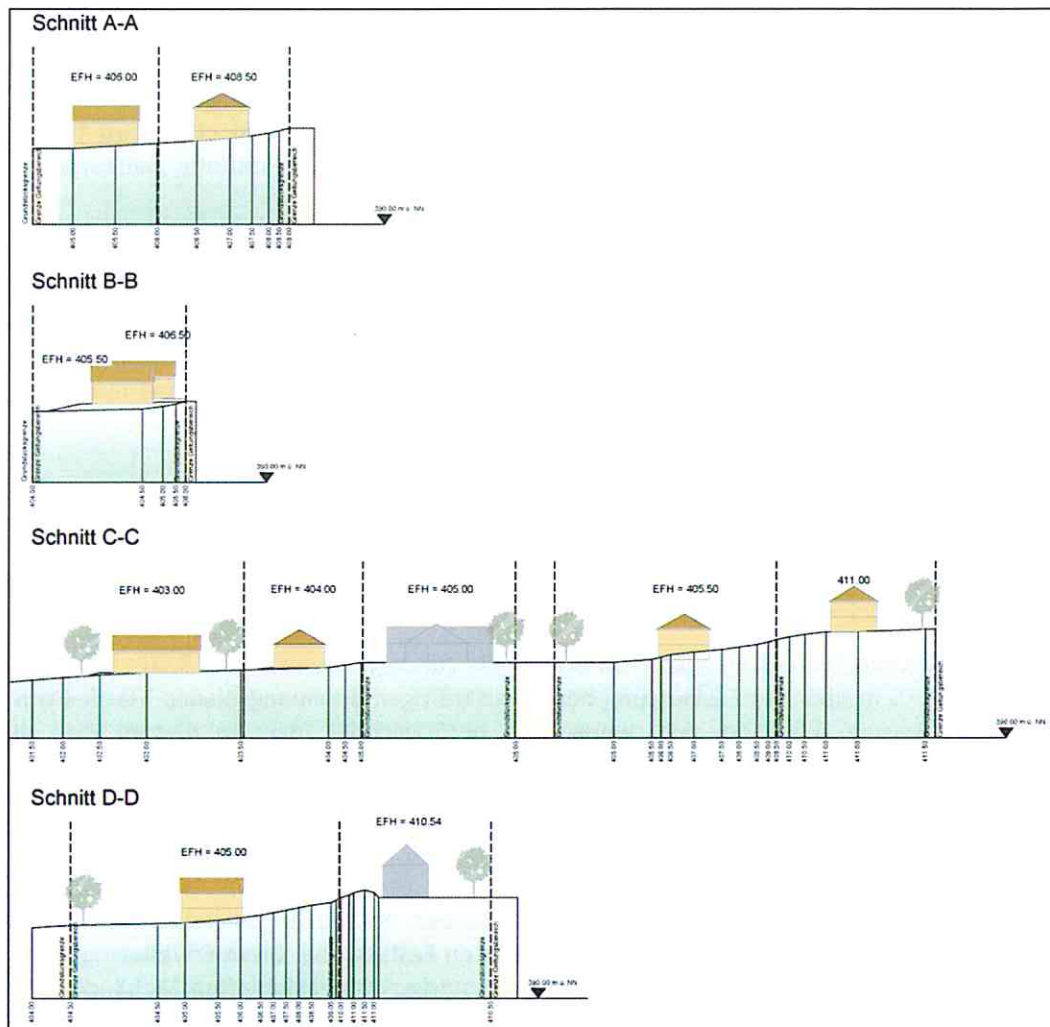
- **Höhe der baulichen Anlagen / Wand- und Firsthöhen**

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

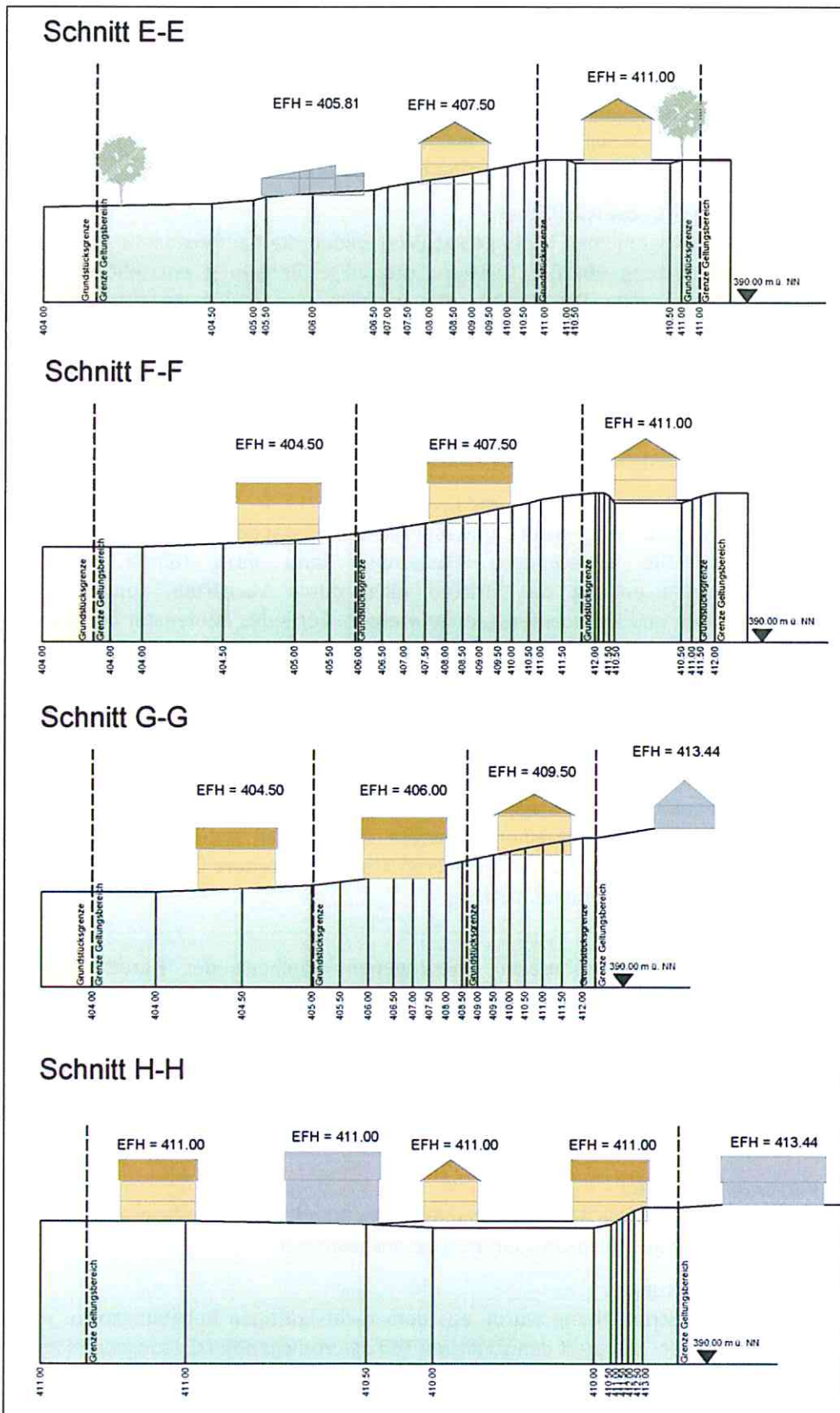
Im nördlichen Teil des Plangebietes beträgt die zulässige Gesamthöhe 9,00 m und liegt damit 1,75 m über der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hardt-Horn'. Dieser Sprung relativiert sich, wenn man berücksichtigt, dass in diesem Plan die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nicht eindeutig festgesetzt war und jetzt eindeutig definiert ist (siehe 'Höhenlage'). Die zulässige Wandhöhe ist mit 6,40 m festgesetzt und lässt die zweigeschossige Bebauung zu, wobei sich das Erdgeschoss aufgrund der vorhandenen Topographie in den Hang 'schiebt'.

Für den südlich der Hardtstraße gelegenen Bereich beträgt die zulässige Gesamthöhe 7,50 m und liegt damit nur 0,25 m über der alten Festsetzung. Diese Erweiterung ist für die aufgrund der Energieeinsparverordnung stärker dimensionierten Gebäudehüllen erforderlich. Aufgrund des nahezu ebenen Geländes wäre hier die Aufweitung auf 9,00 m gebietsunverträglich. Zudem ist es ein städtebauliches Planungsziel, hangabwärts in Richtung See abgestaffelte Bauhöhen festzusetzen, um damit in Ufernähe die Bebauung zurückhaltender in Erscheinung treten zu lassen. Deshalb ist die maximal zulässige Wandhöhe auf 4,50 m begrenzt. Sie lässt jedoch gut nutzbare Obergeschosse / Dachgeschosse zu.

Die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das künftige Gelände ist für jedes Baugrundstück durch Schnitte nachgewiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.



Höhenschnitte A - D



Höhenschnitte E – H

- **Zahl der Wohneinheiten**

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf 2 je Einzelhaus bzw. 1 je Doppelhaushälfte begrenzt, um eine gebietsuntypische Verdichtung zu vermeiden. Auf einigen schmalen Baugrundstücken ist jeweils nur eine Wohneinheit möglich, um das Straßenbild nicht durch Garagen und Stellplätze zu belasten. Während innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs bisher 24 Wohneinheiten zulässig waren sind es jetzt 35.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bilden die Baufenster die vorliegende städtebauliche Planung ab. Die teilweise dreizeilige Bebauung entsteht durch die Übernahme bestehender Baufluchten, die westlich und östlich an das Plangebiet anschließen. Dies betrifft sowohl den südlichen, wie auch den nördlich der Hardtstraße gelegenen Teil des Geltungsbereichs.

5.4 Weitere Ausweisungen

Im Plangebiet werden außerdem ausgewiesen:

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

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

Für Baufenster, in denen zwei Wohneinheiten zulässig sind, sind auf den ausgewiesenen Flächen jeweils eine Doppelgarage / Doppelcarport und zwei vorgelagerte Stellplätze möglich, bei Baufenstern mit einer zulässigen Wohneinheit ermöglichen die Flächen jeweils eine Einzelgarage und ein vorgelagerter Stellplatz. Weitere Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

- **Verkehrsflächen**

für den in den Geltungsbereich einbezogenen Abschnitt der Hardtstraße. Die ausgewiesene Fläche entspricht dem Bestand, Änderungen am Fahrbahnquerschnitt sind nicht vorgesehen.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

für drei Zufahrten, die von der Hardtstraße nach Süden und Norden abzweigen und als Zufahrten für Baufenster bzw. bestehende Gebäude in zweiter Reihe dienen.

- **Versorgungsanlagen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der Standort für eine bestehende, an der Hardtstraße gelegene Strom-Umspannstation ausgewiesen.

- **Versorgungsleitungen**

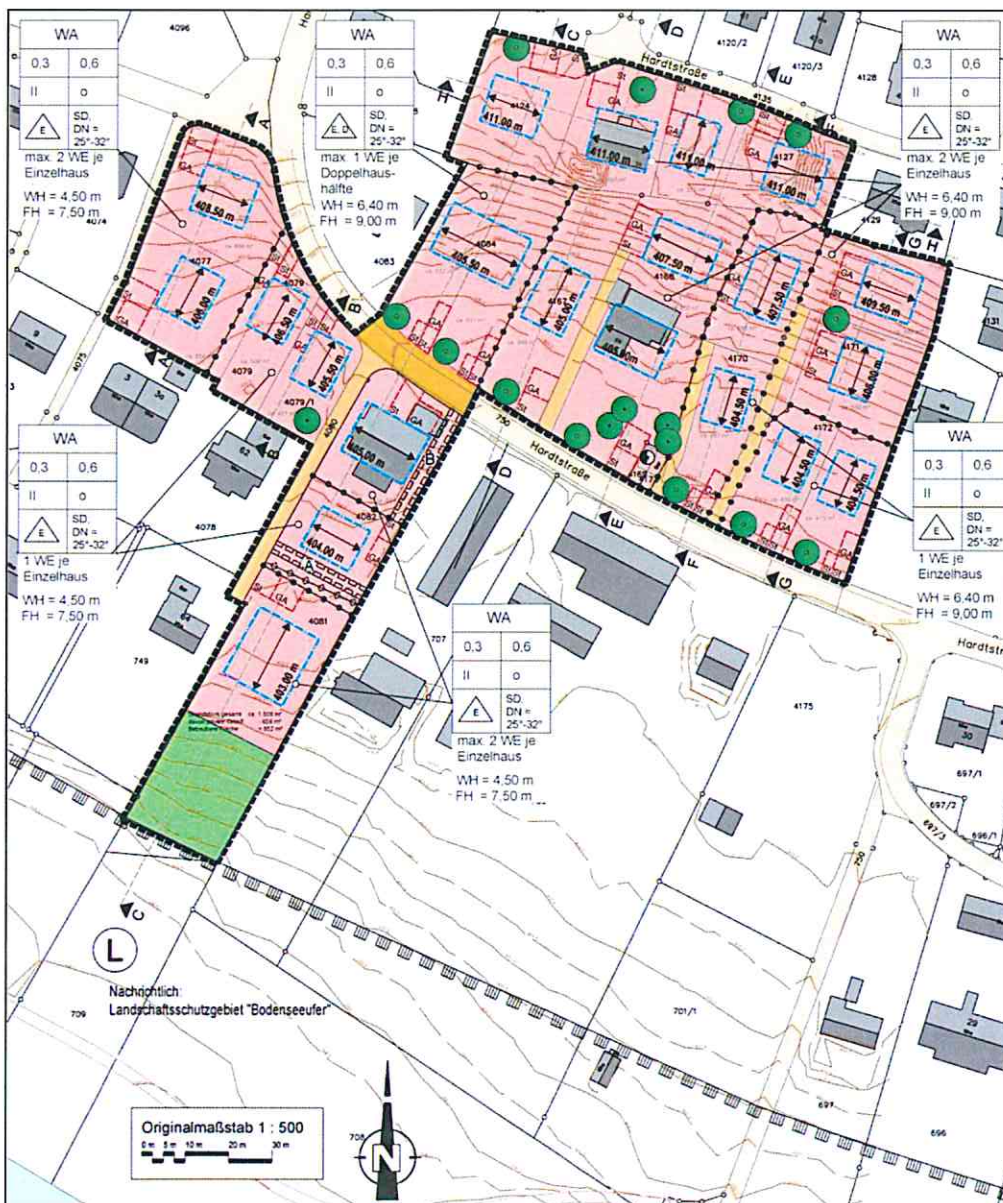
Die Trasse einer Stromleitung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hardt-Horn' übernommen. Sie quert den südlichen Teil des vorliegenden Geltungsbereichs.

• Nebenanlagen

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

• Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für eine Trinkwasserleitung wurde ein Leitungsrecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Hardt-Horn' übernommen. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das von der Hardtstraße nach Süden führt, dient der Erschließung des in zweiter Reihe ausgewiesenen Baufensters auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 4082. Die Erschließung über die westlich an das Grundstück angrenzende private Verkehrsfläche ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

- **Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- **Bodenschutz**

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

- **Fäll- und Rodearbeiten**

Der Gehölzbestand auf den unbebauten Grundstücken stellt potentiell wertvolle Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dar. Rodearbeiten sind daher nur außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zulässig.

- **Artenschutz / Fledermäuse + Zauneidechsen**

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

- **Außenbeleuchtung**

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

- **Pflanzgebote für Bäume**

Die Pflanzgebote dienen der Begrünung des Bauquartiers und der Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes. Die „Hausbäume“ auf den privaten Baugrundstücken gewährleisten darüber hinaus die Gestaltung des Straßenraumes. Sie tragen zur Frischluftproduktion bei, leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und bilden Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten. Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgeboten ist je Baugrundstück mindestens ein weiterer Baum zu pflanzen. Die Pflanzenliste enthält auch kleinkronige Baumarten, die für kleinere Grundstücke geeignet sind.

- **Pflanzgebote für Bäume**

Für einzelne Bäume wurden Erhaltungsgebote festgesetzt. Ein großer Teil des Gehölzbestandes setzt sich aus teilweise abgängigen Obstgehölzen zusammen, die kaum erhalten werden können.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

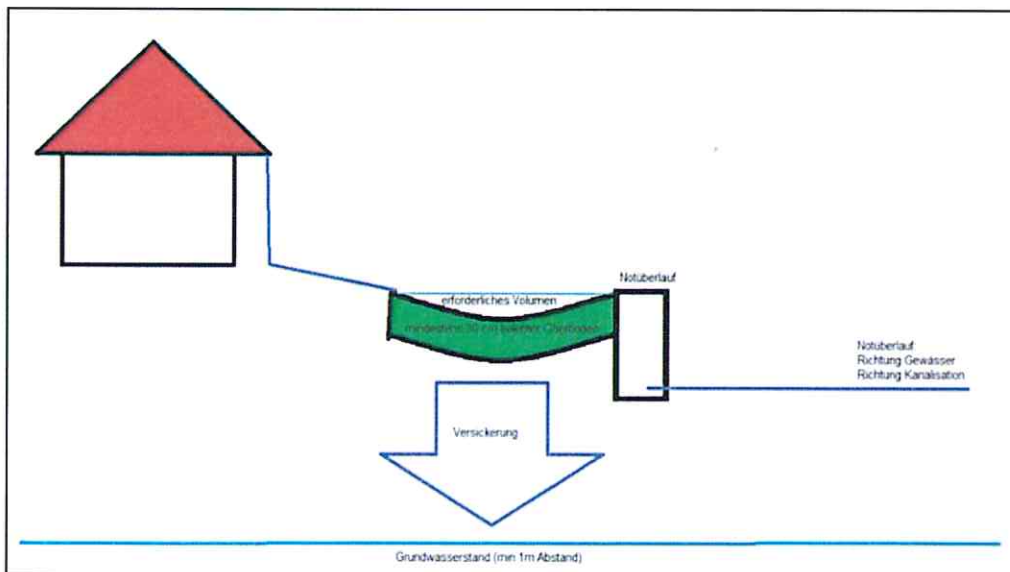
Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen außerhalb der Erschließungsstraße ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.6 Ver- und Entsorgung

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

5.6.1 Regenwasserbewirtschaftung

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



Prinzipskizze Retentions- und Versickerungsmulden (Quelle: Landratsamt Bodenseekreis)

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

• Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

• Fläche

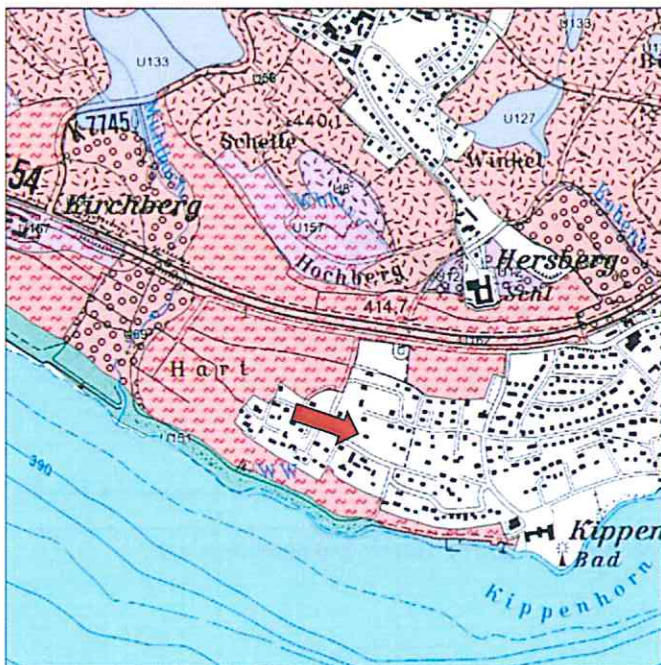
Die Planung sieht die behutsame, gebietsverträgliche Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes vor. Das gesamte Plangebiet ist seit 1984 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 stellt einen Kompromiss zwischen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund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

• Landschaftsbild

Da es sich hier um eine gebietsverträgliche Nachverdichtung handelt, wird das Landschaftsbild nicht nennenswert beeinträchtigt. Die durch die Planung hinzukommenden Gebäude werden entsprechend der Bestandsbebauung dimensioniert und die Höhen so gewählt, dass Sichtbezüge aufgrund der Hanglage erhalten bleiben. Die Freiflächen werden als Hausgärten angelegt, der Charakter des locker bebauten Wohngebietes bleibt weitestgehend erhalten.

• Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen mit der damit verbundenen Befestigung / Versiegelung von Flächen. Bei den vorhandenen Böden handelt es sich um kalkhaltigen Parabraunerde-Hortisol, Hortisol-Parabraunerde und Parabraunerde-Rigosol aus Schmelzwasserschottern. Der anstehende Oberboden ist stark bis mittel humos.



Kartierung bodenkundliche Einheiten

Die Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen stellen sich wie folgt dar:

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

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

Allgemeines Wohngebiet = 13.960 m ² GRZ 0,30	= 4.188 m ²
zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO 50 %	= 2.094 m ²
Verkehrsflächen	= 582 m ²
	= 6.864 m ²

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

• Flora / Fauna

Biotope / biologische Vielfalt / Pflanzen

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

Das Plangebiet weist bereits eine lockere Bebauung aus zumeist Einfamilienhäusern auf. Die Freiflächen sind überwiegend als Gärten mit teilweise altem Baumbestand charakterisiert. Bereichsweise finden sich Reste von Streuobstwiesen und Halbstammanlagen. Südlich des Plangebietes schließen offene Wiesenflächen mit vereinzelt Gebüsch an.

Tiere / Geschützte Arten

Vom Büro für Landschaftsökologie W. Löderbusch, Markdorf, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes durchgeführt, die Ergebnisse sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Gebiet wurden insgesamt 27 Vogelarten beobachtet, von denen 24 dort wahrscheinlich auch brüten. Die Liste der gefundenen Arten enthält neben weit verbreiteten und anspruchslosen Arten auch anspruchsvollere Arten, die charakteristisch sind für Siedlungs(rand)bereiche mit großen, zum Teil relativ naturnahen Gärten, strukturreichem Gehölzbestand und hohem Anteil an älteren Bäumen. Hierzu gehören zum Beispiel Grauschnäpper (RL V), Gartenbaumläufer, Girlitz und Türkentaube. Entscheidend für die Vorkommen dieser Arten ist vor allem der alte Baumbestand im Gebiet. Das gleiche gilt für die Höhlenbrüter, zu denen sechs der beobachteten Arten gehören: die beiden Meisen, Buntspecht und Kleiber sowie der bundesweit wegen starker Rückgänge inzwischen als gefährdet eingestufte, im Bodenseegebiet aber noch häufige und weitverbreitete Star. Die beiden Sperlingsarten, der Grauschnäpper, der Mauersegler und der Turmfalke werden in der baden-württembergischen Vorwarnliste geführt. Die Vorwarnliste enthält Arten, die derzeit noch ungefährdet sind, aber stark

zurückgehen und bei Fortbestehen der Rückgangsursachen in den nächsten Jahren als 'gefährdet' auf die Rote Liste kommen. Die Arten sind aber im Bodenseegebiet derzeit noch flächig verbreitet und mehr oder weniger häufig.

Bei den Begehungen in der Wochenstubenzeit (25.05., 06.07.) und in der Balz- und Paarungszeit (04.10.) wurden im Gebiet mindestens neun Fledermausarten nachgewiesen. Da mit dem Detektor allein in einigen Fällen die beobachteten Arten nur eingegrenzt, aber nicht sicher bis zur Art bestimmt werden können, sind einige der aufgeführten Beobachtungen uneindeutig.

Die im Gebiet ausgebrachten zehn Haselmaus-Niströhren waren bei der ersten Kontrolle am 21.9.20 alle leer. Bei der zweiten Kontrolle am 8.10.20 wurden in einigen Röhren Ansammlungen von eingetragenen Kirsch- und Zwetschkernen gefunden; anhand der radialen Nagespuren lassen sich diese Mäuse, wahrscheinlich Waldmäuse (*Apodemus sylvaticus*), zuordnen. Die typischen Haselmaus-Kobel wurden in keiner der Röhren gefunden. Angesichts der langen Standzeit der Röhren ist deshalb davon auszugehen, dass die Art im Gebiet nicht vorkommt.

Trotz einiger strukturell geeigneter Stellen im Gebiet (Gebüschränder, offene ruderalen Stellen in den Wiesen, hausnahe Gärten) und trotz gezielter Nachsuche konnten Zauneidechsen im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Anwohner berichteten von länger zurückliegenden Einzelbeobachtungen.

Auszugsweise zitiert aus: Artenschutzrechtliche Beurteilung BP-Gebiet 'Hardt-Horn' Immenstaad (Dipl.-Biol. W. Löderbusch, 18.10.2020)

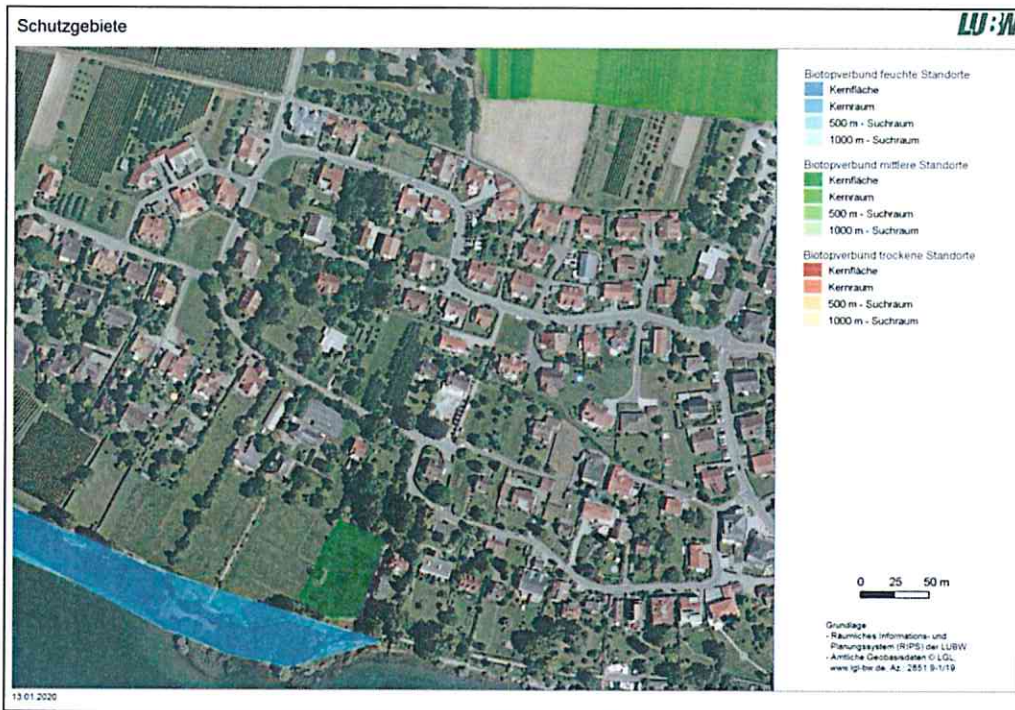
Die im Bericht vorgeschlagenen planerischen Konsequenzen sind als planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.



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

Biotopverbund

Nach dem im Fachplan 'Landesweiter Biotopverbund' ausgewiesenen Flächen greift die Planung in keine der kartierten Vernetzungsstrukturen ein. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Kernfläche für mittlere Standorte. Entlang des südlich gelegenen Bodenseeufer befinden sich Kern- und Suchräume für feuchte Standorte. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.



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

• Klima / Luft

Das Plangebiet hat mit seinen Wiesenflächen und dem Vegetationsbestand eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion. Potentiell beeinträchtigt die zusätzliche Bebauung und Versiegelung die Kaltluftbildung, erhöht die Wärmeabstrahlung und reduziert die Luftfeuchtigkeit.

Die Nachverdichtung des Plangebietes erfolgt jedoch maßvoll, es verbleiben weiterhin Grünflächen als Hausgärten, die weiterhin Funktionen für das Kleinklima sowie als Filter für Staub und Schadstoffe wahrnehmen.

• Wasser

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

- **Kultur- und Sachgüter**

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

- **Mensch / Naherholung**

Der Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft wird durch die Planung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt, durch die geplanten Gebäudehöhen bleiben Sichtbeziehungen erhalten.

Die Nachverdichtung dient der Bereitstellung von Bauplätzen in attraktiver Lage.

Fazit

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

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