

GEMEINDE 88090 IMMENSTAAD, BODENSEE-KREIS

GRÜNORDNUNGSPLAN

zum Bebauungsplan

"SCHLOSS KIRCHBERG" TEIL 1

ERLÄUTERUNGEN

Der Grünordnungsplan besteht aus :

1. Bestand
Plan Nr. 498/4 vom 8.7.1998/20.12.1998/26.7.2000/5.9.2000 M 1:1.000
2. Mängel und Konflikte
Plan Nr. 498/5 vom 20.12.1998/26.7.2000/5.9.2000 M 1:1.000
3. Maßnahmen
Plan Nr. 498/6 vom 7.4.2000/5.9.2000 M 1:500
- Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan 7.4.2000/5.9.2000 M 1:500

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.8.97
- 1.2 Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.90
- 1.3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.8.95
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 18.8.97

WOLFGANG HOLSTE DIPL. ING.



BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG

FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA • ZUM GRUND 2 • 88699 FRICKINGEN (BODENSEE-KREIS) • TEL. 07554/8689 • FAX 07554/9255

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufers (Begründung: vorwiegend zur Wahrung des Landschaftsbildes und der Eigenart der traditionellen Kulturlandschaft).

Nördlich des Schloßbereiches ist der Fahrverkehr durch eine öffentliche Straße gesichert, die Böschung zur B 31 bleibt unverändert.

Östlich der Einmündung erfolgt im öffentlichen Bereich kein Eingriff in den Gehölzbestand. Der vorhandene geschotterte Feldweg in 3 m bis 3,50 m Breite soll als öffentlicher Weg für landwirtschaftliche Fahrzeuge gesichert und als Bodensee-Fahrradrundweg in 3,50 m Breite asphaltiert werden.

3. Öffentliche Flächen

3.1 Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft im öffentlichen Bereich

Der vorhandene Parkplatz (37 Pkw) wird künftig privat genutzt.

Zur Sicherung des öffentlichen Erschließungsverkehrs muß der öffentliche 3,50 m breite Fahrweg (für die Landwirtschaft und für den Bodensee-Fahrradrundweg) nördlich vom Parkplatz im Böschungsbereich der B 31 neu geführt werden. In diesem Bereich sind Stellplätze und der landwirtschaftliche Weg an das vorhandene Geländeniveau anzugleichen. Östlich vom Parkplatz verläuft der asphaltierte Weg auf der Trasse des alten geschotterten Weges.

Außerdem wird westlich der Einmündung zur B 31 der Radius verengt. Die rd. 110 qm neue Asphaltfläche wird südlich kompensiert durch eine entsprechend große Grünfläche (Asphaltausbruch). Die vorhandene Eiche (Nr. 24 der Kartierung) ist im Wurzel- und Traufbereich wirksam zu schützen (Bestandsschutz).

3.2 Kompensationsmaßnahmen

3.2.1 für den 3,50 m breiten Fahr- und Radweg mit Asphaltdecke :

<u>Eingriff :</u>	460 lfm	Fahr/Radweg in Asphalt
	<u>x 3,50 m</u>	Breite
	1.610 qm	Asphalt, davon auf Schotter 1.275 qm und auf Rasenböschung 335 qm

<u>Ausgleich :</u>	450 lfm	Geh/Radweg bei B 31 werden
	<u>x 1,50 m</u>	Breite rekultiviert.
	675 qm	

EINGRIFF	FAKTOR	AUSGLEICH
im einzelnen :		
<u>1. im Plangebiet :</u>		
260 qm Asphaltdecke im Bereich Parkplatz		
+ 75 qm im übrigen Trassenbereich		
<hr/> 335 qm		
Asphalt auf Wiesenböschung	1 : 1	335 qm Rekultivierung des 1,5 m breiten Asphaltweges parallel zu B 31 zu Wiesenböschung
1.190 qm Asphalt auf Schotterdecke	1 : 3,5	340 qm Rekultivierung dto. zu Wiesenmulde
		<hr/> 675 qm Radwegrekultivierung (= 450 lfm)
 <u>2. außerhalb des Plangebietes :</u>		
85 qm Asphalt auf Schotterdecke	1 : 2	42,5 qm Radweg= rd. 30 lfm Radweg östlich anschließend außerhalb des Plangebietes zu Wiesenfläche
<hr/> 1.610 qm		<hr/> 717,5 qm
Asphaltierung insgesamt		Wiesenfläche

Die Kompensation der Eingriffe für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Lebensraum erfolgt durch die Rekultivierung des 1,50 m breiten Geh- und Radweges (Asphaltdecke) unmittelbar neben der B 31 im Plangebiet.

Ausgleichsbilanz :

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, nach Osten anschließend, sind noch rund 30 lfm Radweg an der B 31 für die oben erwähnten Eingriffe zu rekultivieren. Zur Kompensation der Schutzgüter Erholung/Landschaftsbild ist es notwendig, den neu geführten Weg im Bereich nördlich des Parkplatzes einzugrünen durch Baum- bzw. Strauchpflanzungen. Die Pflanzenauswahl ist nach den Vorgaben aus den Pflanzenlisten Nr.1 und 2 zu treffen. Die Pflanzung von 13 standortgerechten Bäumen, überwiegend Linden, im Böschungsbereich zur B31 wird hier zugrunde gelegt.

Im weiteren Verlauf des Weges nach Osten sind nochmals vier Bäume (Linden in Anlehnung an die gelungenen Lindenpflanzungen am westlichen Ortseingang Immenstaad) zu pflanzen.

- Anlagen :
- 1) Baumbestandsaufnahme für öffentlichen und privaten Bereich
 - 2) Kostenermittlung für Maßnahmen im öffentlichen Bereich
 - 3) Pflanzenlisten Nr.1 Großkronige Bäume, Bäume 1. Ordnung
 Nr.2 Kleinkronige Bäume, Bäume 2. Ordnung
 - 4) Aktennotiz v. 21.01.'99 : Pflanzmaßnahmen/Amt für Umwelt- und Naturschutz
 - 5) Aktennotiz v. 30.11.'98 : Pflanzmaßnahmen/Denkmalschutz
 - 6) Aktennotiz über Detailplanung der Einmündung B 31, Schutz der Eiche, landwirtschaftlicher Weg/Bodensee-Radrundweg, privater Parkplatz, sowie Eingänge und Einfahrten Haus Nr. 4,5 und 6 mit Lageplan und Schnitten

aufgestellt am 7.4.2000, ergänzt am 5.9.2000

BAUMBESTANDSAUFNAHME

Datum : 29.06.98					
Bauvorhaben: Schloss Kirchberg					
Auftraggeber: Gemeinde 88090 Immenstaad/Bodensee					
Nr.	Baumart	Stamm O in cm	Kronen O in m	Höhe in m	Bemerkung
1	Lebensbaum,Hecke (Thuja)			8	durchgewachsen mit
2	Weisser Holunder		8	8	
3	Pyramidenpappel	125-150	8-10	ca. 25	
4	(Populus nigra italica)				
5	Weissdornhecke			4	3-4 m Breite
6	4 Stck. Apfelquitten				
7	Esche (Fraxinus exc.)	25-30	8-10	8-10	ca. 8-jährig
8	2 Stck. Götterbaum	30-35	8-10	8-10	
	(Ailanthus)	25-30	8-10	8-10	
9	Platane (Platanus spec.)	45			als Dach in ca. 5m Höhe geschnitten
10	Platane (Platanus spec.)	45			dto
11	Kastanie	40-50			dto
12	Kastanie	40-50			dto
13	Platane	40			dto
14	Platane	50			kein Bestandsschutz
15	Rotdorn	20			dto
16	Kastanie	50-60			dto
17	Platane	45-50			dto, abgängig, Kronen-u. Stammschaden
18	Liguster+ Fliedergebüsch				
19	Bergahorn	50-60	12-15	10-12	sehr schöner Habitus
20	Ligusterhecke				
21	Ziersträucher				
22	8 Stck. Rote Roßkastanie (Aesculus carnea)				Kastaniengruppe, ca. 20-jährig
	Verwildeter Garten:				
23	Flieder, Rosen, Bux +Jungaufwuchs (Sukz.)				
24	Eiche (Quercus robur)		14-15	15	Stammumfang 120 cm
25	Roßkastanie (Aesculus hipp.)	55-60	12	12-15	
26	Roßkastanie				
27	Roßkastanie				
28	Roßkastanie				
29	2 Stck. Roßkastanie				Jungbaum, ca. 6-8 Jahre
30	Birkengruppe, 3 Stck., je	30-50	8-9	18-20	

Nr.	Baumart	Stamm Ø in cm	Kronen Ø in m	Höhe in m	Bemerkung
31	Baum-Strauchgruppe aus: 1 Haselnuß 2 Vogelbeeren (Sorbus interm.) dto 2 Vogelbeeren (Sorbus auc.) u. Unterwuchs aus Liguster, Wildrosen + Haselnuß	5-20 15-20	6-8 6-8	10 10	4 stämmig 5 stämmig
32	Gebüschgruppe aus Liguster, Wildrosen, Haselnuß + Weiden				
33	Eschengruppe 5 Stck.	10	3-4	7-8	
34	dto, Jungwuchs				

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG
DIPL. ING. WOLFGANG HOLSTE
 FREIER LANDSCHAFTS + GARTENARCHITEKT
 ZUM GRUND 2 - TEL: 0 75 54 / 86 89
 69609 FRICKINGEN / BODENSEE-KREIS

ANLAGE 2

Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan "Schloß Kirchberg" - Teil 1
zu Erschließungskosten für die öffentlichen Flächen

zu 3) Straßenbau

3.1	<u>Radius-Verengung westl. Einmündung B 31</u>	DM 40.000,-	
3.2	<u>Landwirtsch./Radweg, 460 lfm, 3.50 m Breite</u> in 30 cm Kies, 8-10 cm Bitukies, 5 cm Asphalt		
3.2.1	auf vorh. Schotterbett ca. 900 qm a DM 60,-	DM 54.000,-	
3.2.2	Neuanlage : nördlich der Parkplätze, im Waldbereich, Mehrbreite bei vorh. Schotterbett ca. 710 qm a DM 75,-	DM 53.250,-	
3.2.3	Sonstiges: Seitenentwässerung, Beschilderung usw.	DM 2.750,-	DM 110.000,-
			DM 150.000

zu 4)	<u>Renaturierung Radweg B 31,</u> 850 lfm, 1,50 m breit = 1.275 qm	DM 55.000,-
-------	---	-------------

zu 5) Vegetationstechnische Arbeiten

Pflanzung	DM 6.000,-	
Sonstiges	DM 2.500,-	DM 8.500,-

Zusammenstellung

3) Straßenbau	DM 150.000,-
4) Renaturierung Radweg B 31	DM 55.000,-
5) Vegetationstechnische Arbeiten	DM 8.500,-
	DM 213.500,-

aufgestellt Frickingen, den 7.4.2000, ergänzt 5.9.2000

gez. Holste

PFLANZENLISTEN

für Neuanpflanzungen nach § 9(1) 25 BauGB
zum Bebauungsplan "Schloß Kirchberg" Teil 1

1 Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) - Hochstämme

QR	Stieleiche	Quercus robur
QF	Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'
TC	Winterlinde	Tilia cordata

2 Kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) - Hochstämme

CB	Hainbuche	Carpinus betulus
SA	Vogelbeere	Sorbus aucuparia



ANLAGE 4

BV.: Grünordnungsplan Schloß Kirchberg , Gemeinde Immenstaad

Aktennotiz

21. Januar 1999

über Besprechung vom 20.1.99

Teilnehmer : Herr Koch, Landratsamt, Amt für Umweltschutz

Herr Haller, Naturschutzbeauftragter, war wegen Krankheit verhindert

Herr Ortsbaumeister Klauser, Gem. Immenstaad

Herr Holste, Landschaftsarchitekt

Ergebnisprotokoll :

Vor Ort wurden die geplanten privaten Maßnahmen auf der Grundlage des am 27.5.98 genehmigten Bauantrages besprochen.

Herr Holste hat hierzu einen Entwurf vorgelegt, wie am 15.12.98 mit Herrn Bürgermeister Beisswänger besprochen.

1. Für die kartierten Bäume Nr. 14 bis Nr. 17 entfällt aufgrund ihres schlechten Zustands der Bestandschutz.
2. Der Bestandschutz für die Kastanien Nr. 22 um den Brunnen bleibt einstweilen erhalten, bis die "Brandschutzmaßnahmen" vorliegen.
3. Auf die besondere Qualität der Eiche Nr. 24 wird von Herrn Koch hingewiesen. Bei Verengung des Radius muß unbedingt versucht werden, den Wurzelbereich der Eiche zu schonen (Öff. Fläche).
4. Bei Errichtung der Lärmschutzwand östlich des "Historischen Gartens" (von Mauern umgebener Garten) ist unbedingt darauf zu achten, daß die Wurzelbereiche der vorh. Kastanien nicht beschädigt werden. Dies ist so im Grünordnungsplan vorgesehen.
5. Die Baumarten für die wichtigen Standorte des Natur- und Denkmalschutzes wurden vor Ort festgelegt.
 - Dies trifft auch für die auf öffentlichen Flächen neu zu pflanzenden Gehölze zu.



ANLAGE 4

6. Die Pflanzflächen westlich der Parkierungsanlage und südlich der Schwimmbadterrasse außerhalb des B-Plangebietes sollen im Plan - wie dargestellt - bleiben.
7. Es wird von Seiten des Landratsamtes nochmals auf die notwendige Wandbegrünung (Kletterpflanzen) im Bereich der Badfassade hingewiesen (wird so in den GOPlan eingearbeitet).
8. Die Emissionsschutzbeschränkung südlich des Wohnbereiches Schloß bis 25 m Abstand soll so wie im Plan festgelegt bestehen bleiben.

gez. Holste

Verteiler : Gemeinde Immenstaad
Herr Koch, Landratsamt
Büro Holste



ANLAGE 5

BV.: Gemeinde Immenstaad, Schloß Kirchberg - Grünordnungsplan

Aktennotiz

30.11.1998

über Telefongespräch mit Landesdenkmalamt Tübingen, Frau Dr. Buch,
vom 27.11.98

1. Die vorliegende Baugenehmigung v. 27.5.98 umfaßt nicht die Freianlagen, eine Planung sollte bis 31.12.98 vorgelegt werden.
 - Der östlich des Schlosses gelegene, von Mauern umgebene historische Garten soll in seiner barocken Form wieder hergestellt werden.
2. Aussagen zu sonstigen Freianlagen :
 - Grundsätzlich ist für die Fernsicht zu berücksichtigen, daß der Blick auf die Schloßgebäude nicht verstellt wird; Einzelbäume als Einbindung des Bauwerks in die Landschaft sind denkbar.
 - Im Westen : TG + Stellplatzanlage :
Eingrünung, auch mit Bäumen, notwendig
 - Südwest : Einbindung der Badterrasse UG + OG notwendig
 - Südseite : partielle Pflanzung wie bisher denkbar, Schloßfassade überwiegend freibleibend
 - Ostseite : im Anschluß an historischen Garten ist Baumpflanzung (parkartig) denkbar.
 - Auto-Parkplatz : vorh. Bäume erhalten, eventuell notwendige Mauer eingrünen, Baumpflanzung zwischen P , landwirtschaftlichem Weg und B 31 erscheint notwendig.
 - Eiche bei vorh. Einmündung unbedingt erhaltenswert
 - Norden : Lärmschutz;
Baumpflanzung möglich unter Beachtung der Schloßsilhouette bei Fernsicht

gez. Holste



ANLAGE 6

24.3.99

ergänzt am 12.4.99/26.7.2000

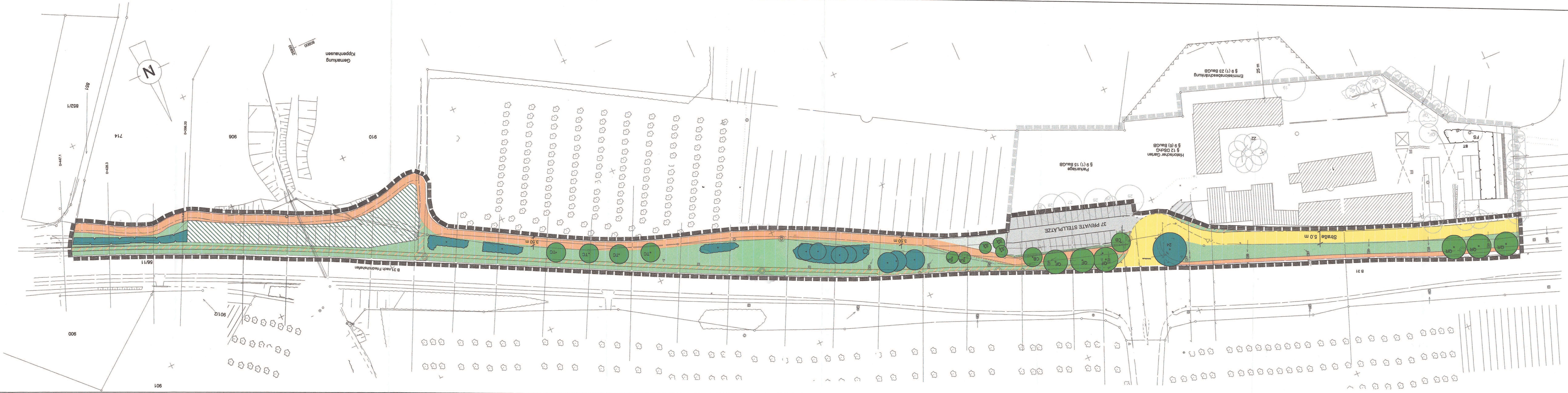
Detailplanung öffentliche Verkehrsflächen:

Zufahrt von der B31 mit Verengung des Radius,
landwirtschaftlicher Weg zwischen Privatparkplatz und B 31 von Station 0+020
bis 0+072,40

Grundlage : Verlegung des Radweges und Anlage von Stellplätzen,
Büro Dipl.Ing. Salzmann, Lageplan und Schnitte Blatt 2,4,5
von Okt. '98

- Planung :
1. Die vorhandene Eiche bei km 0+008,50 ist während der Bauzeit mit Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu versehen. Ein Überfahren des Wurzelraumes im Traufbereich ist nicht zulässig.
 2. Im Radiusbereich von 6 m um die Eiche ist der Straßenbelag ebenso wie der die Einfahrt querende 3,50 m breite landwirtschaftliche Weg/Radweg in rot-braunem wasserdurchlässigem Betonpflaster auszubauen (Blatt Nr. 2)
 3. Der landwirtschaftliche Weg/Radweg ist in 3,50 m Breite auszubauen.
 4. Die Höhen des landwirtschaftlichen Weges/Radweges werden beibehalten. Der trennende Pflanzstreifen zum öffentlichen Parkplatz ist in 1,00 m Breite anzulegen.
 5. Vom Radweg ist das Gefälle (ca. 3-5%) über den Parkplatz fortzuführen, so daß der Parkplatz ohne Höhenversatz an den Radweg anschließt.
 6. Die Parkplätze sind 0,60 m von der Grenze entfernt mit einem Prellbord zu versehen, so daß die Autos einen Radanschlag haben. Die Haube steht dann bis zur Grenze über. Die Pflanzung ist vor Überfahren geschützt.

Hierzu : 1 Lageplan M 1 : 500 , auf der Grundlage v. Büro Salzmann
Schnitte M 1 : 100 , Nr. 1 - 6
1 Lageplan zum Bauantrag, M 1 : 500
Grundriß und Schnitte 1 - 3 zu Eingängen und Einfahrten



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Öffentliche Straßenfläche, Asphalt § 9(1) Nr. 11 BaugB
 - Öffentlicher Weg, Asphalt § 9(1) Nr. 11 BaugB
 - Private Vegetfläche § 9(1) Nr. 11 BaugB
 - Grünfläche öffentlich § 9(1) Nr. 15 BaugB
 - Grünfläche privat § 9(1) Nr. 15 BaugB
 - Rekultivieren von Asphaltflächen § 9(1a) BaugB
 - Waldfläche § 9(1) Nr. 18b BaugB
 - Sichtschutzpflanzungen § 9(1) Nr. 20 BaugB
 - Anpflanzung von Bäumen / Strüchern § 9(1) Nr. 25a BaugB
 - Fassadenbegrenzung mit Kletterpflanzen § 9(1) Nr. 25a BaugB
 - Erhalt von Bäumen / Strüchern § 9(1) Nr. 25b BaugB
 - Beschränkung von Stoffen, die die Luft erheblich verunreinigen § 9(1) Nr. 23 BaugB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9(7) BaugB

GEMEINDE IMMENSTADT/BODENSEEKEIS
GRÜNDUNGSPLAN TEIL 1
ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHLOSS KIRCHBERG"
MASSNAHMEN
Plan:
Datum: 7.4.00/5.9.00
Bl.Gr.: 33/154
Plan-Nr.: 498/6
BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG, WOLFGANG HOLSTE
FREIER GARTEN-UND LÄNDLICHKEITSDIA
ZUM GRUND 2, 88889 FRICKINGEN, TEL. 07554/8889, FAX. 9255