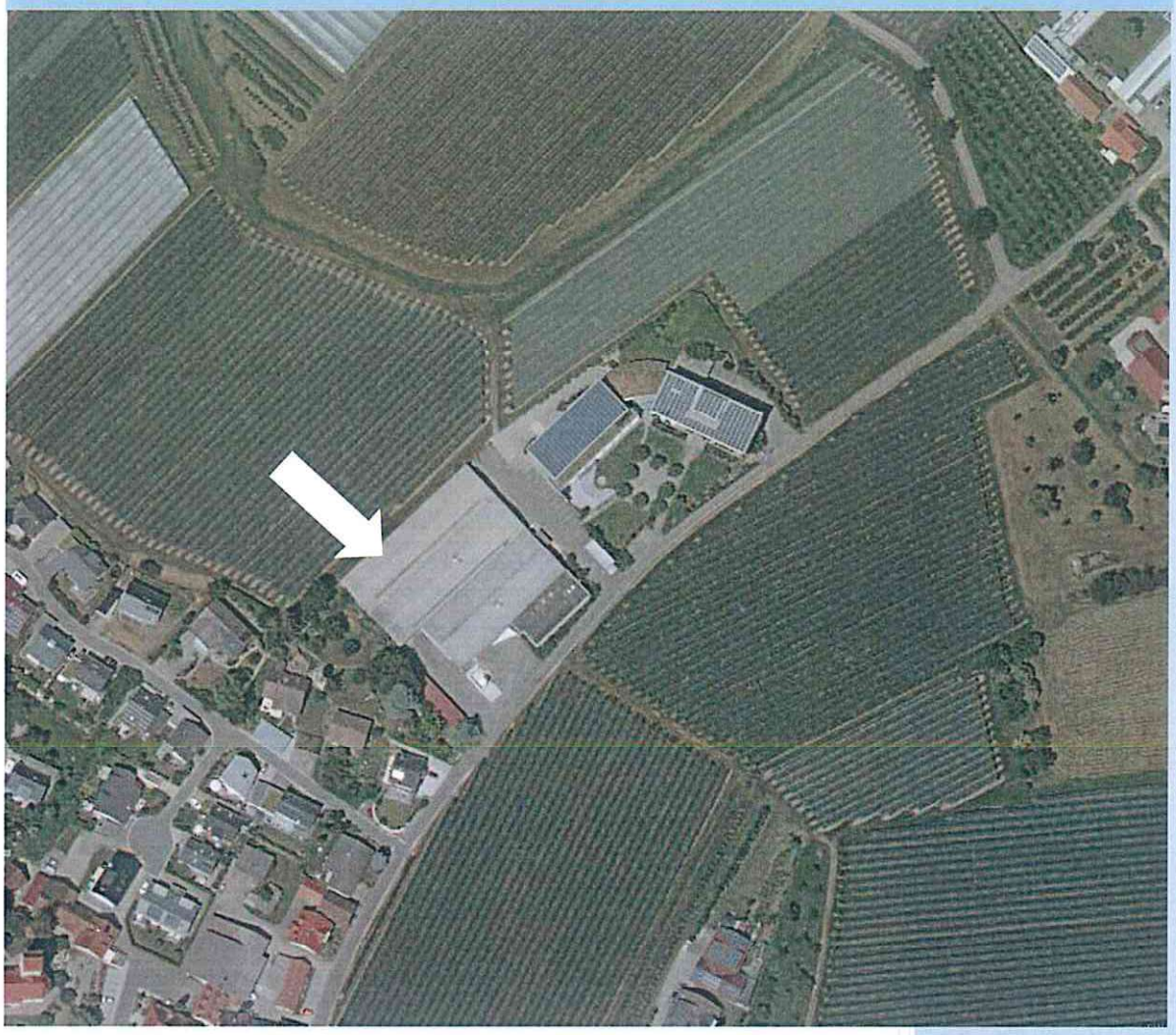
Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Stand 04. April 2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
`Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung´

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)
Vorhabenträger: Fa. SpaceTech GmbH, Seelbachstr. 13, 88090 Immenstaad

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



Anlagen:

- Vorhaben-und Erschließungsplan
  (VSS-Architekten, 88090 Immenstaad, (04. April 2022)
- Fachbeitrag Artenschutz
  (Luis Ramos, 88213 Ravensburg, 30.06.2019)
- Schalltechnische Untersuchung
  (meixner Stadtentwicklung GmbH, 88046 Friedrichshafen, 13.10.2021)

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) 6
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 Grundfläche 5
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse 6
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen 6
2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 6
2.1 Bauweise 6
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 6
3.0 Höhenlage der Gebäude 7
4.0 Flächen für Stellplätze und Garagen 6
5.0 Flächen für Versorgungsanlagen 7
6.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser 7
7.0 Grünflächen 7
7.1 Private Grünflächen 7
8.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 7
8.1 Bodenschutz .....
8.2 Fäll- und Rodearbeiten 8
8.3 Außenbeleuchtung 8
8.4 Extensive Dachbegrünung 8
8.5 Schutz vor Vogelschlag 8
9.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher 8
9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 8
9.2 Erhalt von Bäumen 9

C Hinweise 10

D Pflanzenliste 11

E Örtliche Bauvorschriften 13
1.0 Räumlicher Geltungsbereich 12
2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 12
2.2 Dachform 12
2.2 Fassaden- und Wandgestaltung 12
2.7 Farbgestaltung 12
3.0 Elektrische Freileitungen 12
4.0 Gestaltung der Freiflächen 12
4.1 Einfriedungen, Abgrenzungen 13

F Begründung 15

G Rechtsplan

A Satzung

der Gemeinde Immenstaad am Bodensee über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

`Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung´

und die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. Änderung´.

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am 25.07.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Seelbachstraße, Fa. SpaceTech – 1. 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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021,

2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802),

4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 2.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1.	dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes M 1 : 500	vom 04.04.2022,
2.	den Bebauungsvorschriften	vom 04.04.2022,
2.4	dem Vorhaben- und Erschließungsplan	vom 04.04.2022.

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1.	dem textlichen Teil	vom 04.04.2022.

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1.	Begründung	vom 04.04.2022,
2.	Fachbeitrag Artenschutz	vom 30.06.2021.

§ 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 des Bebauungsplanes alle Festsetzungen des Bebauungsplanes `Seelbachstraße´, Kippenhausen außer Kraft.

Ausgefertigt:

Immenstaad am Bodensee, den 18. Aug. 2022

.....
Johannes Henne, Bürgermeister

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe (§ 8 BauNVO).

Gem. § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören und nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind.

Die Lärmimmissionen, ausgehend von den Vorhaben und Anlagen auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 118, incl. Fahrverkehr, dürfen in Summe mit anderen gewerblichen Anlagen an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung die nachstehenden Immissionswerte nicht überschreiten:

- Mischgebiet (MI) tags / nachts 60 / 45 dB(A),
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) tags / nachts 65 / 50 dB(A).

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr. Mess-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die TA Lärm vom 01.06.2017.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende allgemein zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig sind:

- selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze,
- selbständige Werbeanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe.

Die in § 8 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- maximal zulässigen Grundfläche der Gebäude,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Höhe der baulichen Anlagen.

1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

Es gelten die Einträge im Baufenster, das im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen ist.

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

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

Die Gesamthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH = Fertig-Fußboden und der Oberkante der Dach-Attika.

Es gelten die Einträge im Baufenster, das im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen ist.

Die ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhen durch gebäudetechnische Anlagen (Kamine, Be- und Entlüftungen etc.), sowie Treppenhäuser und Aufzugsschächte um bis zu 2 m ist zulässig. Die Gesamtfläche dieser Anlagen darf maximal 20 % der Dachfläche umfassen.

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 (2) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Baulängen mehr als 50 m, höchstens jedoch 70 m betragen dürfen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (Fertig-Fußboden) sind durch Eintrag im Baufenster festgesetzt, das im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesen ist.

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

Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zulässig.

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Standort für eine

- Strom-Umspannungsstation

festgesetzt.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt mit einer Einleitungsmenge von max. 2 l/s in den entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Entwässerungsgraben einzuleiten.

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

7.1 Private Grünflächen

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

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

8.1 Bodenschutz

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

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

8.2 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.

8.3 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 Außentemperatur des Gehäuses darf max. 40°C betragen. Die Beleuchtungseinrichtungen sollen eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe und –stärke sowie eine möglichst geringe Abstrahlung seitlich und keine Abstrahlung nach oben aufweisen.

8.4 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer, soweit sie nicht zur Installation von Solaranlagen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

8.5 Schutz vor Vogelschlag

Zusammenhängende Glasflächen von mehr als 1,5 m^2 sind zu untergliedern oder durch technische Maßnahmen sichtbar zu machen (z. B. Sandstrahlen, Ätzen, Digital- oder Siebdruck).

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

9.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 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.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten kann um jeweils bis zu 3 m abgewichen werden.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Pflanzgebote für Sträucher als Hecken festgesetzt.

9.2 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 der Schutz des Wurzelraums vor Befahren und Ablagerungen, Stammschutz und Schutzzäune, vorzusehen.

C Hinweise

1. 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.

2. 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.

3. Erdaushub / Bodenschutz

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.

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500 m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen, sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Ausgefertigt:
Immenstaad am Bodensee, den 18. Aug. 2022

.....
Johannes Henne, Bürgermeister

Gemeinde Immenstaad am Bodensee

D Pflanzenliste

1. Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
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. Fassadenbegrünung

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

5. Dachbegrünung

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation