

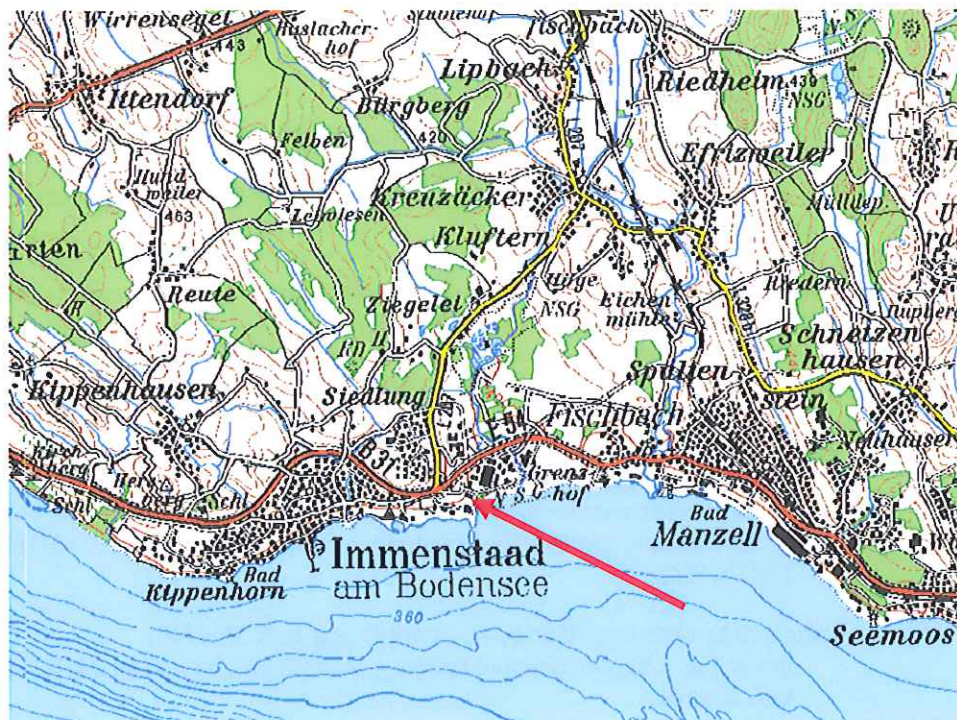
Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Dornier I – 2. Änderung“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Stand September 2012

Inhalt:

- Rechtsplan
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Pflanzenliste
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Grünordnungsplan

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über die zweite Änderung des Bebauungsplanes
und der örtlichen Bauvorschriften

"Dornier I"

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am 10.09.2012 die 2.
Änderung des Bebauungsplanes "Dornier I" 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), unter Berücksichtigung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 1991 S. 58)
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 358, ber, S. 416)
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 10.09.2012
2. Den planungsrechtlichen Festsetzungen
und den örtlichen Bauvorschriften vom Sept. 2012

Den Satzungen sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom Sept. 2012
2. Pflanzenliste vom Sept. 2012
3. Hinweise vom Sept. 2012
4. Lage- / Übersichtsplan vom Juli 2012

§ 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 verstößt gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an Werbeanlagen
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO,
3. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen
gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5.

§ 4 Aufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dornier I“ werden für die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung aufgehoben und durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dornier I“ ersetzt.


Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan „Domier I – 2. Änderung“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand September 2012

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immenstaad, den 10. SEP. 2012


.....
J. Beisswenger, Bürgermeister

ausgefertigt:

Immenstaad, den 12. SEP. 2012



.....
J. Beisswenger, Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

- GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 und §1(9) BauNVO

Zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke

Die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber –sowie Nr. 3 – Vergnügungsstätten – werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- und die Zahl der Vollgeschosse

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

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

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in der Nutzungsschablone sind maßgeblich.

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

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

Zulässig ist die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Gebäude maximal 100 m lang sein dürfen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Umfang zulässig ist = maximale Tiefe 1,50 m, maximale Breite 5,00 m.

3.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

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

4.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt.

Die Bepflanzung soll entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzenliste erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

5.0 Pflanzgebote + Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a + b BauGB)

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

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

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für zwingend zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 auszuführen

Immenstaad, den 10. SEP. 2012


J. Beisswenger, Bürgermeister

ausgefertigt:

Immenstaad, den 12. SEP. 2012


J. Beisswenger, Bürgermeister

Hinweise:

1. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o. ä. abzudichten.

2. Freiflächen

In jedem Baugesuch ist die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

3. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Es wird auf §20 DSchG verwiesen.

4. 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.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5. 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 - GABl Nr. 30 S. 653) herzustellen.

Stand September 2012

- Pflanzenliste -

1. Groß-, Mittel- und Kleinbäume

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Carpinus betulus*	-	Hain-Buche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Quercus robur*	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia*	-	

* auch Säulenform

2. Laubbäume im Bereich von Retentions- und Versickerungsflächen

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Alnus cordata	-	Italienische Erle
Acer glutinosa	-	Roterle
Fraxinus excelsior	-	Esche

4. Sträucher für Gehölzgruppen und freiwachsende Hecken

heimische Zier- und Blütensträucher, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hamamelis mollis	-	Zaubernuss
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder

Wildrosen, Park- und Strauchrosen

5. Geschnittene Hecken

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Stand September 2012

6. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung

heimische Kleingehölze, z.B.

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
heimische Stauden, z.B. Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storachschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
heimische Gräser + Farne		

7. Dachbegrünung für Flach- und flachgeneigte Dächer

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation