

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan „Erweiterung Siedlung“

(Juli 2003)

Textteil:

- Begründung
- Satzung + Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- Satzung + Rechtsgrundlagen zu den örtlichen Bauvorschriften
- Örtliche Bauvorschriften

Planteil:

- Rechtsplan

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über den Bebauungsplan und die
Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Siedlung“

Aufgrund von

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB), § 10**
in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBL., S. 2141), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBL., S. 2902)
- 2.) **Landesbauordnung für Baden-Württemberg, § 74**
in der Fassung vom 08.08. 1995 (GBL., S. 617), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL., S. 760)
- 3.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Nr. 16 S. 581)
- 4.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar
1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom
22.04.1993 (BGBL., S. 466)
- 5.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990
(BGBl. I S. 58)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am 08. Juli 2002
die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Siedlung“ unter
Zugrundelegung der vorstehenden Rechtsvorschriften die folgenden
Satzungen beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil
des Bebauungsplanes vom 04.06.2003

§ 2

Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus:

dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
M 1 : 500 vom 04.06.2003

dem textlichen Teil vom Juli 2003
jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen
gem. § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus
dem textlichen Teil vom Juli 2003

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom Juni 2003
2. Lage- / Übersichtsplan vom 04.06.2003

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der Freiflächen sowie zur Versickerung + Retention von Oberflächenwasser zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Immenstaad, den 15.09.2003



**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)**

(Juli 2003)

1.1 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.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Die in § 4 (3) Nr 1. bis 5. genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 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),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

1.1.4 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

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

Zulässig ist die eingeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.1.6 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Wandhöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

Festgesetzt ist die:

- eingeschossige Bauweise = Wandhöhe max. 3,75 m

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

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

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO.
Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. von Vor- und Anbauten ist im Einzelfall bis zu 8 m² Grundfläche je Einzelhaus und 5 m² je Doppelhaushälfte zulässig.

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

Die Hauptfistrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gebäude-Aussenwände sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den im Plan eingetragenen Hauptfistrichtungen zu errichten.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird, bezogen auf den Hauseingang, auf maximal 0,40 m über dem gewachsenen Gelände festgelegt. Der Meßpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses im Bauantrag.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen, zulässig.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen für Geräte und Holzlager (max. 20 m³).

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer festgesetzten Zweckbestimmung anzulegen und zu pflegen.

1.9 Pflanzgebote + Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**1.9.1 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.

Hinweise:

1. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschliessungsplanung der Gemeinde Immenstaad 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

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Der Überlauf ist an den Regenwassersammler bzw. die auf den Grundstücken herzustellenden Mulden und Versickerungsflächen anzuschliessen.

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 Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben ö.ä. abzudichten.

3. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen.

4. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5. Erdaushub / Bodenschutz

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

Gemeinde Immenstaad - Bebauungsplan „Erweiterung Siedlung“

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.

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.

6. 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.



Immenstaad, den 15:09:2003

Pflanzenliste

1. Laubbäume 2 + 3. Ordnung für Vorgärten + Hausgärten, Eintrag für Pflanzgebote im Bebauungsplan und textliche Festsetzungen

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Juglans regia	-	Walnuß
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken entlang von Grundstücksgrenzen und auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus silvestris	-	Holz-Apfel
Prunus spinosa	-	Schlehe, Schwarzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B. Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose

Pflanzenliste

Botanischer Name		Deutscher Name
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rosa majalis	-	Zimt-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa rugosa	-	Apfel-Rose

3. Ziersträucher für Haus- und Vorgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
wie vorstehend, zusätzlich Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Syringa	-	Flieder
Taxus baccata	-	Eibe
Strauchrosen		

4. Geschnittene Hecken für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Pflanzenliste

5. Fassadenbegrünung für Hauswände, Berankung von Carports etc.

Botanischer Name		Deutscher Name
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Hydrangea anomala ssp.	-	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Wisteria sinensis	-	Glycine, Blauregen

Darüber hinaus sind bei entsprechenden Standortbedingungen die Echte Weinrebe (Vitis) und verschiedene Kletterrosen möglich.

6. Unterpflanzung, flächige Bepflanzung für Hausgärten

Botanischer Name		Deutscher Name
Hedera helix	-	Efeu
Ligustrum vulgare "Lodense"		Zwerg-Liguster
Rosen, bodendeckende		
Vinca minor	-	Immergrün
heimische Stauden, z.B. Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Geranium macrorrhizum	-	Storachschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel
Ranunculus acris	-	Hahnenfuß

u.a.