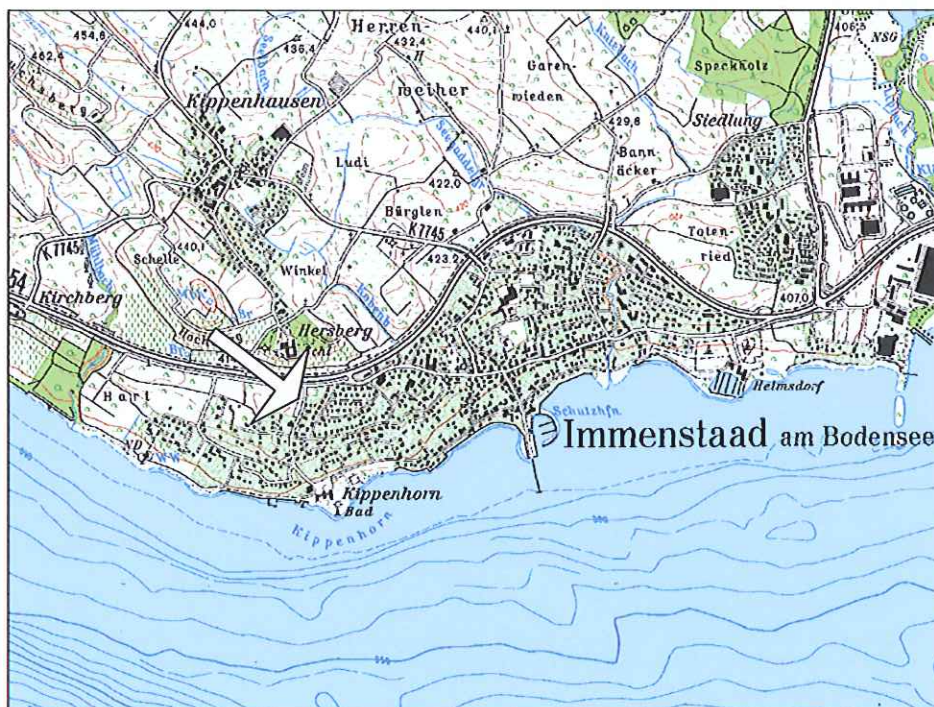


Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

„Hardt-Horn – 4. Änderung östlich der Strandbadstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



Stand: 7. Mai 2012

Inhalt:

- Rechtsplan
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Hardt-Horn – 4. Änderung östlich der Strandbadstraße"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hardt-Horn – 4. Änderung östlich der Strandbadstraße".

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am 07.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hardt-Horn – 4. Änderung östlich der Strandbadstraße" 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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), 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 vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357)
- 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 07.05.2012
2. den Bebauungsvorschriften vom 07.05.2012

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom 07.05.2012

Den Satzungen sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom 07.05.2012
2. Lage- / Übersichtsplan vom Dezember 2011

§ 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 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,
3. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ausgefertigt:

Immenstaad, den

09. MAI. 2012

Karin Bank

Karin Bank, 1. Stv. Bürgermeisterin



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

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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.

1.2.1 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 zweigeschossige Bauweise.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) - EFH.

1.2.4.1 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird wie folgt festgelegt.

- 8,00 m.

Sie wird gemessen zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) und der First-Oberkante.

**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 offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

- Es sind Einzelhäuser zulässig.

2.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB,)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird festgelegt mit:

- 2 Wohneinheiten je Gebäude (in der südlichen Reihe)
- 1 Wohneinheit je Gebäude (in der nördlichen Reihe)

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

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Außenwände der Gebäude sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu erstellen.

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

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baufenster und auf den gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Wenn ein Mindestabstand von der Straße zur Garage von 5 m eingehalten wird, kann die Fläche vor der Garage als privater Stellplatz genutzt werden und wird in die Berechnung der erforderlichen Stellplätze miteinbezogen. Abstellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Garagen und Carports unzulässig.

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

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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden als naturnahe 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.

7.0 Geh-, Fahr- und Leistungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Fläche ausgewiesen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist zugunsten:

- der Gemeinde Immenstaad,
- der Ver- und Entsorgungsunternehmen,
- der Eigentümer der daran angeschlossenen Baugrundstücke Nr. 1, 2, 3 + 4

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

8.1 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.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

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

Im Rahmen des Baugenehmigungs-/ Entwässerungsverfahrens sind auf den privaten Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser nachzuweisen. Das Retentionsvolumen soll 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche betragen. Anfallendes Niederschlagswasser ist von den privaten Baugrundstücken in diese Flächen einzuleiten. Die Notüberläufe können an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

10.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

An den Nordseiten von Haus 01 bis 04 ist in Schlafräumen auf Fenster zu verzichten.

An den lt. schalltechnischer Berechnung vom 29.03.2012 von Lärmpegelbereich III bzw. IV betroffenen Gebäudefronten sind die Schallschutzklassen der Fenster von Aufenthaltsräumen so zu wählen, dass das resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile (Wände, Rolladenkästen und Fenster):

- mindestens 35 dB bei Lärmpegelbereich III bzw.
- mindestens 40 dB bei Lärmpegelbereich IV

beträgt (vgl. DIN 4109). Hierzu wird auf die Anlage 7 der schalltechnischen Berechnung vom 29.03.2012 verwiesen.

Aufenthaltsräume (z.B. Schlafräume, Wohnzimmer, Wohnküchen), die keine zu öffnenden Fenster auf der zur "B 31" straßenabgewandten Gebäudeseite (Südseite) aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z. B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) auszustatten.

ausgefertigt:

Immenstaad, den

09. MAI. 2012

Karin Bank

Karin Bank, 1. Stv. Bürgermeisterin



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

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Bauplangebiet können keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse mit eventuell notwendiger Hangentwässerung gemacht werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, 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.

3. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen ist.

4. 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 Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

- Pflanzenliste -

1. Mittel- und Kleinbäume in Hausgärten

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	-	Stein-Weichsel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zusätzlich

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
-----------------	---	--------------

Pflanzgrößen der vorstehend unter 1. - 2. genannten Gehölze jeweils min. als Solitär, 3 x v., StU 16 - 18

2. Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken und Einzelstellung für Hausgärten (heimische bzw. gebräuchliche Kultur- und Ziersträucher)**

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Buxus sempervirens	-	Buchs
Calycanthus floridus	-	Gewürzstrauch
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Hibiscus syriacus	-	Eibisch
Malus Hybr.	-	Zierapfel
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringa vulg. Hybr.	-	Flieder

Wildrosen, Park- und Strauchrosen

3. Geschnittene Hecken für Hausgärten**

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

4. Fassadenbegrünung

<u>Botanischer Name</u>		<u>Deutscher Name</u>
Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Vitis spec.	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

5. Flächige Bepflanzung / Unterpflanzung für Hausgärten**

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

** = Für Pflanzungen im Nahbereich öffentlicher Spielplätze und privater Spielbereiche sind die Vorschriften der DIN 18034 zu beachten.

6. Dachbegrünung (für Flach- und flachgeneigte Dächer, Garagen + Carports gem. den örtlichen Bauvorschriften)

Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation

Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation