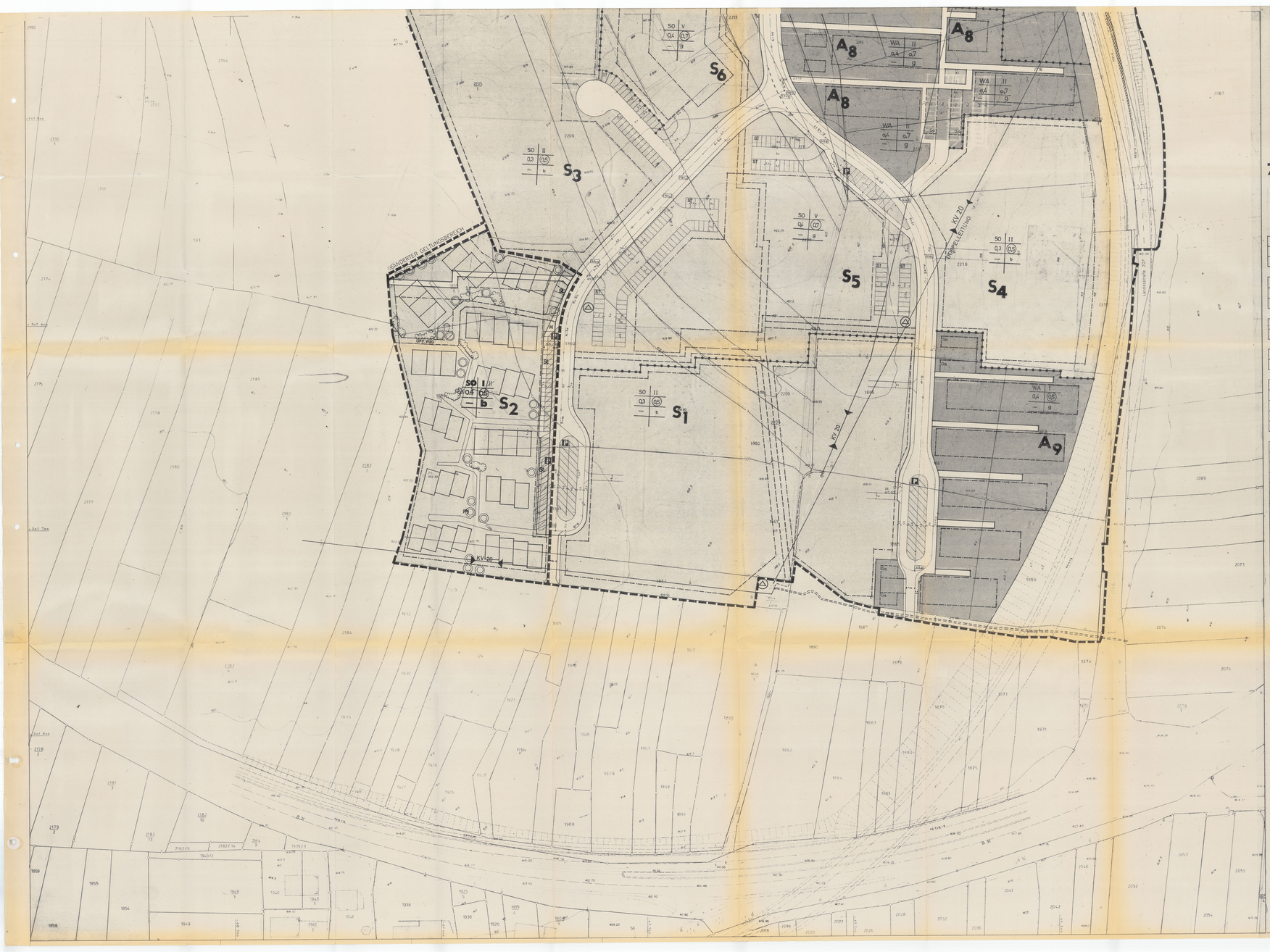

ZEICHENERKLÄRUNG

- PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
- PFLANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN

ART DER NUTZUNG

- WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- MK KERNGEBIET
- GA GEWERBEGEBIET
- GI INDUSTRIEGEBIET
- SW WOCHENENDHAUSGEBIET
- SO SONDERGEBIET

MASS DER NUTZUNG

- III Z ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHSTGRENZE
- III Z ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND
- 0,4 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,7 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 3,0 BMZ BAUMASSENZAHL

BAUWEISE

- o OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- U DOPPELH. ZUL.
- NUR HAUSGRUPPEN ZUL.
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- b ABWEICHende BAUWEISE
- GEPLANT ZULÄSSIGEN DER ALLGEMEINHEIT
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GRENZE UNTERSCH. NUTZUNG
- FIRST U. GEBÄUDERICHTUNG - HAUPTRICHTUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- SICHTFLÄCHEN/DIE D. BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE
- GRENZE UNTERSCHIEDL. FESTSETZUNG

GARAGEN

- GA GARAGEN
- GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- ST STELLPLÄTZE
- GST GEMEINSCHAFTSSTELLPL.

BAUGRUNDSATZ

- VERWALTUNGSGEBÄUDE
- SCHULE
- KIRCHE
- KINDERGARTEN

VERSORGUNGSANL.

- WASSERBEHÄLTER
- PUMPWERK
- UNIFORMSTATION
- BRUNNEN
- KLÄRANLAGE

FLÄCHEN F. D. LANDWIRTSCH.

GRÜNFLÄCHEN

- FRIEDHOF
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- V GRÜNFLÄCHEN ALS BEST. V. VERKEHRSANLAGEN

- BEI DER BEBAUUNG S. BES. MASSNAHMEN NOTWENDIG
- L DEM LANDSCHAFTSCHUTZ UNTERL. FLÄCHEN
- W WASSERSCHUTZGEBIET

- GEHWEG
- FAHRBAHN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ZUFAHRTSVERBOT
- P ÖFFENTL. PARKFLÄCHE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZ.	GESCHOSSFLÄCHENZ.
BAUMASSENZAHL	BAUWEITE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

BEBAUUNGSPLAN 1:500
IMMENSTAAD
KRS. ÜBERLINGEN
GEWANN RUHBÜHL-SPECKWIESEN

AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN GEMÄSS § 2 ABS.1 BBAUG. DURCH GEMEINDERATS-BESCHLUSS VOM .....

BÜRGERMEISTER

AUSGEARBEITET GEMÄSS § 2 ABS. 3 BBAUG IM AUFTRAG DER GEMEINDE

STUTTGART, ...

FESTGESTELLT DURCH GEMEINDERATS-BESCHLUSS VOM .....

BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 2 ABS. 6 BBAUG. MIT ERLÄUTERUNGSBERICHT VOM ..... BIS ..... NACH BEKANNTMACHUNG VOM ..... BIS ..... UND AUSHANG VOM .....

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT GEMÄSS § 6 BBAUG VOM REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN MIT ERLASS VOM ..... NR. .....

FREIBURG

REGIERUNGSBAUDIREKTOR

GENEHMIGUNG ORTSÜBLICH BEKANNT-GEMACHT GEM. § 6 ABS. 6 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM .....

BÜRGERMEISTER

TEXTTEIL

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9/1 BBauG + BauNVO.

1.00. Bauliche Nutzung

1.01. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO

1.02. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO

		G	GRZ	GFZ
Allgem. Wohngebiete Speckwiesen				
	A 1	III-V	0,4	0,9
	A 2	III-V	0,4	0,9
	A 3	III-IV	0,4	0,9
	A 4	II-	0,4	0,7
	A 5	II	0,4	0,7
	A 6	II	0,4	0,7
Allgem. Wohngebiete Ruhbühl				
	A 7	IV	0,4	1,0
	A 8	II	0,4	0,7
	A 9	I	0,4	0,5
Sondergebiet - Feriengebiet (mit wechselnder Belegung)				
	S 1 - S 4	II	0,2	0,5
	S 5	V	0,4	0,7
	S 6	V	0,4	0,7
	S 7	II	0,2	0,5

1.0.2. Das mit S 5 und S 6 bezeichnete Sondergebiet beinhaltet gemeinschaftliche und zentrale Einrichtungen der Ferienanlage. Zulässig sind, die der Versorgung des SO-Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und sonstwelches Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungs- und Sportzwecke und Gartenbaubetriebe des SO-Gebietes.

1.0.4. zu A 7: abweichende Bauweise - offen, Baulängen sind bis zu 65 m zulässig. Im Fall der Belegung nach BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) können Überschreitungen dieser Längen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.0. Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan gem. § 9/1 1b BBauG. - abweichende Bauweise -

1.2.0. zu S 1 - S 4 und S 7: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die Gebäudelänge darf höchstens 10 m betragen. Comäß 2.1.0 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Textteils ist ein abweichender Grenzabstand zulässig.

1.3.0. Die im Plan mit W 1 bezeichnete Fläche ist als künftiges Trassee der L 207 von der Bebauung freizuhalten.

(X) 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - (§ 9/2 BBauG und § 111 LBO

2.1.0. Im Bereich der Hanglehmhäuser ist ein vorspringender Dachüberstand zulässig. Er hat in Abweichung von § 7 Abs. 2 LBO mindestens 2 m zu betragen - gemessen von der Dachmauer der Giebelseite.

2.2.0. Zulässigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedigungen:
In den mit S bezeichneten Sondergebieten, die zur Belegung mit Ferienhäusern vorgesehen sind, dürfen - im Interesse der Sicherstellung des Planungszieles - Hausgrundstücke nicht durch Zäune, Einfriedungen und Hecken abgegrenzt werden.
Ausnahmsweise können von der Baurechtsbehörde (im Einvernehmen mit der Gemeinde) in Bereichen von Spielplätzen, Flächen mit gemeinschaftlichen Freizeiteinrichtungen und Verkehrsflächen aus Gründen des Schutzbedürfnisses und zur Vermeidung von Einschränkungen in benachbarten Ferienhäusern Einfriedungen, Zäune oder Hecken zugelassen werden.

2.3.0. Die Bebauungsplangebiet ist mit einer Gemeinschaftsantenne angeordnet. Einzelantennen sind nicht zulässig.

2.4.0. Aufschüttungen können bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen werden, sofern sie nicht in der Gesamtplanung höher vorgesehen sind.

(X) 1.4.0 Mit Geltezeit zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche (§§ 9/1 BBauG). Im Einzelfall können die Flächen durch Belegung bzw. Überbauung eingeschränkt werden. Abweichungen bis zu 3m sind zulässig.

Städtebauliche Planung und Darstellung:

NEUE HEIMAT STÄDTEBAU BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
7000 Stuttgart - 1, Presselstraße 15

Verkehrsberatung:

Beratr. Ing. für Verkehr C. Schwebel, Offenbach

Vermessung:

Coopland-Ingenieurbüro, Kieling+Hansen

Bodengutachten:

Dipl.Ing. E. Schirmer, Günzburg

Alle im Auftrag der NEUE HEIMAT STÄDTEBAU BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
7000 Stuttgart - 1
Presselstraße 15

25 ✓

Textliche Änderungen und Ergänzungen zur Änderung nach § 13 BBauG für Gebiet B 2:

Zu 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9/1 BBauG und BauNVO):

Zu 1.02 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO):
Bisherige Angaben "zu S 1 - S 4" nur gültig für S 1, S 3 und S 4.

S 2: Hierfür gilt: G = 1, GRZ = 0,4, GFZ = 0,5.
Erläuterung:
Aufgrund des Bedarfs im Feriensektor (mit wechselnder Belegung) wird die bisher zulässige Bebauung mit Speichenartigen Ferienhäusern auf Sprachenzahl reduziert und die GRZ der bisherigen GFZ angeglichen.

Zu 1.2.0:
Bisherige Angaben "zu S 1 - S 4" nur gültig für S 1, S 3 und S 4.

S 2: Hierfür gilt: die Gebäude sind als Reihen-Ferienhäuser mit max. 27 m Gebäudelänge zu erstellen. Die Gebäudelänge darf maximal 13 m betragen. Abweichende Grenzabstände sind nicht zulässig.

Zu 2 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - §§ 9/2 BBauG und § 111 LBO:

Zu 2.2.0:
Bisherige Angaben "zu mit S bezeichneten Sondergebieten" gelten nicht für Gebiet B 2.
In Gebiet B 2 können anstatt den Grundstücksgrenzen feste Gründen der Wahrung des gegenseitigen Verkehrs des Besitzers auf den Grundstücken, der Gemeinschaftsanlagen und im Interesse eines stärkeren Bewuchses an Steigung zur ungrenzenden Landschaft) Abgrenzungen durch Hecken geplanzt werden.
Mit Hecken bis 1,5 m Höhe ist ein Abstand von 0,5 m, mit höheren Hecken (maßlang max. 2,0 m) ein um das Mal der Hecke größerer Abstand einzuhalten.
Heckenverkürzungen und Durchschneiden der Zweige sind Pflicht. Der Schnitt ist so vorzunehmen, daß die Hecken dann, lagenlang durchschnittlich, ihre Endhöhe erreicht haben.
Hochpflanzungen auf der Grenze bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Nachbars.
Der flächenanteil Anteil immergrüner Gewächse an der Begrünung darf 30 % nicht überschreiten.
Für Neuanpflanzungen empfiehlt der mit Pflanzgebot in Bebauungsplan ausgewiesene Bereich die Verwendung von Gehölzen, die der Aufgabe der Verringerung der Abstände auf die Hälfte nach § 14,2 Nachbarrechtsgesetz nicht zulässig ist das Pflanzen von Birken in der Nähe von östlich oder südlich anschließenden Nachbargrundstücken.
Ferner ist unzulässig ist das Pflanzen von Ziergehölzen, Ziersträuchern, Rosenbäumen und Nutzbäumen (Obst- und Nußbäume) Ausgenommen sowie von Weinstöcken, Platanen, Eschen, Pappelarten, Silberpappeln, großblättrigen Linden und Ahornarten u. a. nicht landschaftstypischen Gewächsen.

1.5 (neu):
Die Erstellung von Gartenspartekleinschuppen sind bei Bedarf nur nach Abstimmung eines Scharfe aufzustellenden Gesamtkonzeptes (B 2) mit den Behörden und Sicherung einer Baugrenzmessung möglich.

1. Änderung (genehmigt Verfahren)

Aufstellung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Sondergebiet B 2
durch Gemeinderats-Beschluß am September 1976.

Aufgestellt als Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13,1 BBauG und §§ 1 - 4 BauNVO durch NEUE HEIMAT STÄDTEBAU Baden-Württemberg GmbH am 25. Oktober 1976.

Nach Anhörung und Zustimmung der Nachbars und beteiligten Behörden und Stellen
als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG
durch den Gemeinderat Immenstaad
am
und somit nach § 13,1 BBauG rechtsverbindlich.