



1 RECHTSGRUNDLAGEN		
1.1	Baugesetzbuch (BauGB) v. 8.12.86	
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. vom 15.9.77)	
1.3	Planzeichenverordnung (PlZVO) i.d.F. vom 30.7.81	
1.4	Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.83	
2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	
2.1.1 WR	Reines Wohngebiet (WR) Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zugelassen. (§ 1 (5) BauNVO) Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf max. 2 beschränkt. (§ 3 (4) BauNVO)	§ 3 BauNVO
2.1.2	Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen sind der elektrischen Versorgung des Gebietes dienende Anlagen (z.B. Schaltkästen), Teppichklopfstangen.	§ 23 (5) BauNVO
2.1.3	Nutzungsschablone Art der Nutzung Max. Wandhöhe § 16(3) BauNVO 1. V. mit § 6(4) LBO Gebäuderücksprünge sind ausgenommen. zwingende bzw. Max. Zahl der Vollgesch. § 16 BauNVO (II) = zwingend, I = max. zulässig	
Grundflächenzahl § 19 BauNVO		Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
Dachform § 73 (1) Nr. 1 LBO		Bauweise § 22 (4) BauNVO
max. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude		

2.2	Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
2.3	Offene Bauweise	
2.4	nur Einzelhäuser zulässig	
2.5	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
2.6	Für Garagen, die in Lageplan als Grenzbebauung vorgesehen sind, ist eine abweichende Bauweise ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig. (s. auch 3.1.8)	§ 22 (4) BauNVO
2.7	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
2.8	Baugrenze	§ 23 BauNVO
2.9	Flächen für Garagen + Stellplätze Garagen + Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Für Stellplätze sind im Einzelfall Ausnahmen zulässig.	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
2.10	Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
2.11	Verkehrsfläche, gemischt genutzt (keine Trennung von Fahrzeug- und Fußgängerverkehr)	
2.12	Versorgungsflächen	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
2.13	Umspannstation	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
2.14	Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	
2.15	Pflanzgebote	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
2.16	Pflanzgebot für hochwachsende Einzelbäume. Es sind ausschließlich heimische Obst- oder Laubbäume zu verwenden. Pflanzgröße mindestens 250-300 cm.	
2.17	Artenliste:	
2.18	Acer platanoides	Spitzahorn
2.19	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
2.20	Aesculus hippocastanum	Robkastanie
2.21	Fraxinus excelsior	Esche
2.22	Juglans regia	Walnuß
2.23	Quercus petraea	Traubeneiche
2.24	Quercus robur	Stieleiche
2.25	Tilia cordata	Winterlinde
2.26	Tilia platyphyllos	Großblättrige Sommerlinde
2.27	Apfel, Mostbirne	Obsthochstämme
2.28	Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksteile sind zu begrünen. Es sind je 200 qm unbebauter Fläche mindestens zu pflanzen:	
2.29	1 Baum nach 2.9.1 oder 2 Bäume wie vor, jedoch Pflanzgröße 200-250 cm.	
2.30	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN		§ 73 (1) LBO
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 73 (1) Nr. 1 LBO
3.1.1	Dachform: Satteldach mit 38 Grad Dachneigung. Abweichungen von der Dachneigung sind bis ± 2 Grad zulässig; bei Doppelhäusern nur dann, wenn sichergestellt ist, daß beide Haushälften dieselbe Dachneigung erhalten. Ein Versatz der Dachflächen ist bei Doppelhäusern nicht zulässig. Doppelhäuser müssen dieselben Wand- und Traufhöhen erhalten.	
3.1.2	Hauptfirststrichtung	
3.1.3	Dachaufbauten: Zulässig sind Satteldach oder Spitzgaupen mit einer Gesamtansichtshöhe einschl. Dachaufbau von max. 1,80 und einer addierten Gesamtbreite von max. 1/2 der Traufbreite je Hauseinheit. Dachaufbauten sind ausschließlich im 1. Dachgeschoß zulässig.	
3.1.4	Für die Dachdeckung sind naturrote, nicht engoblierte Dachplatten zu verwenden. Doppelhäuser sind in Ziegeln eines Fabrikats zu decken.	
3.1.5	Fassaden sind zu ihrem überwiegenden Teil als Putzflächen in heller, vorzugsweise weißer Farbe zu gestalten.	
3.1.6	Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf max. 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. (Mittelwert an der Grundstücksgrenze). Hinweis: Die endgültige Festlegung erfolgt in der Baugenehmigung.	
3.1.7	Einfriedigungen	§ 73 (1) Nr. 5 LBO
3.1.8	Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzstaketenzäune oder Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 0,90 m betragen.	
3.1.9	Zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedigungen jeder Art einen Abstand von 0,50 m einhalten. Innerhalb dieses Abstandstreifens ist dem Erschließungsträger das Anbringen von Versorgungseinrichtungen (Schaltkästen, Straßenbeleuchtung) zu gestatten.	
3.2	Thujahecken sind nicht zulässig.	
3.3	Garagen sind, soweit im Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür gegeben sind, in die Dachfläche des Hauptbaukörpers zu integrieren. Alle Garagen, auch freistehende, unterliegen den Festsetzungen zur Dachform (3.1.1), Dachdeckung (3.1.3) und Fassadengestaltung (3.1.4).	
3.4	Für Grenzgaragen ist eine abweichende Bauweise zugelassen. Ihre Firsthöhe darf 5,50 m nicht überschreiten (bezogen auf festgelegte Geländeoberfläche).	
3.5	Abgrabungen zur UG-Beleuchtung sind nur als Ausnahme zulässig. Sie müssen so ausgeführt werden, daß in ausreichendem Abstand zu den Grundstücksgrenzen, mindestens jedoch 2,00 m, der natürliche Geländeverlauf wiederhergestellt ist.	§ 73 (1) Nr. 5 LBO
4 UNVERBINDLICHE VORSCHLÄGE		
4.1	Vorgeschlagene Grundstücksteilung	
5 HINWEISE		
5.1	Die Festlegung der Geländeoberfläche gemäß § 6 (4) LBO erfolgt in der Baugenehmigung.	
ALS ENTWURF IN ÖFFENTLICHER SITZUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN		
AM	3.1. März 1988	
NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG IN IMMENSTADTER NACHRICHTEN		
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM	2.6. April 1988	BIS 2.6. Mai 1988
ALS SATZUNG IN ÖFFENTLICHER SITZUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN		
AM	2.7. Juni 1988	
AUSGEFERTIGT: 7997 IMMENSTAD AM BODENSEE 6. Sep. 1988		
GENEHMIGT DURCH LANDRATSAMT BODENSEE		
MIT ERLASS-NR.		VOM 13.9.1988
RECHTSVERBINDLICH DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG		
AM	22.9.1988	
IN IMMENSTADTER NACHRICHTEN GEZ.		
Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplanänderung mit der Genehmigungsfassung des Bebauungsplans wird beglaubigt.		
Immenstaad, den 2.6. Sep. 1988		
ARTENLISTE 2.91		
ERGÄNZUNGEN/ÄNDERUNGEN		
INDEX CL		
DATUM 26.08.88 12.04.88		

GEMEINDE IMMENSTAD BODENSEE-KREIS		MASSTAB	1:500
BEBAUUNGSPLAN RUHBÜHL - SPECKWIESEN 14.ÄNDERUNG		DATUM	15.03.88
PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO WUND 7990 FRIEDRICHSHAFEN 1 HOCHSTRASSE 1 07541/21013 - 15		BAUHERR	PHASE/PLAN NR. IV/1b