GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

3. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RUHBÜHL-SPECKWIESEN" DER GEMEINDE IMMENSTAAD / AM BODENSEE / BODENSEEKREIS

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen BBauG und BauNVO § 9/1

2.1.00 Bauliche Nutzung

2.1.01 Art der baulichen Nutzungen §§ 1 - 3 BauNVO

2.1.02 Maße der baulichen Nutzung nach §§ 16 - 21 BauNVO

Teil-Gebiet	Gebietsart	Z=Geschossanzahl	GRZ	GFZ
S 4	WA	II	0,4	0,6
S 5 (Westteil)	SO	V	0,4	0,7
S 5 (Ostteil)	SO	I + D	0,3	0,5
S 7	WA	II	0,4	0,8
A 8 (Westteil)	WA	II + D	0,4	0,7
A 11	WA	II	0,4	0,7

2.1.03 Zu Gebiet S 4 + S 7 + A 8 + A 11 (Allgem. Wohngebiete)

- Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (BauNVO § 4/4)

2.1.04 Zu Gebiet S 5

Das mit § 5 bezeichnete Sondergebiet beinhaltet Wohnbauten für das Feriengebiet.
Zulässig sind darüberhinaus nicht störende Handwerkerbetriebe der Versorgung des SO-Gebiets dienende Läden und ausnahmsweise Gastbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungs- + Gartenbaubetriebe des SO-Gebietes.

2.1.05 Im Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlagen (i.S.v.§ 127/2, 5 BBauG)
a. Einzugungen im Bebauungsplan.

2.1.06 Die Kabelverteilerkästen des Niederspannungskabelnetzes der Bodenwerke dürfen auch auf der als nicht überbaubar ausgewiesenen Fläche errichtet werden. Vor Erstellung ist Rücksprache mit vorbesagtem Versorgungsunternehmen zu führen.

2.1.07 Mit Leitungsrecht zugunsten Bodenwerk-AG belastete Fläche gem. § 9/1, 11 BBauG

2.1.08 Zu 2.1/2.1.07 KENNZEICHNENDE BAUWEISE BAUGRENZEN SIND BEI DENNER GLIEDERUNG DER BAUCHOPTE BZW TYP ZULÄSSIG (REIHENHÄUSER ZEITFÖRMIGEN BAUWEISE)

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, BBauG § 9/4 und LBO § 111

2.2.1 Sämtliche Nachbauten der WA-Gebiete sind mit geneigten Dächern mit Dachdeckung und dem Ziegelgang auszuführen und ausgeführt.

2.2.2 Das Aufbringen von Dachflächenfenstern und -Verglasungen, Dachgauben und Zwerchhäuser ist zulässig, wenn die Gesamtlänge der Gauben und Zwerchhäuser 1/2 der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet. § 111/1 LBO

Alle sichtbaren Dachflächen in den Teilgebieten S 4, S 7, A 8 sind mit eingefärbten Dachziegeln zu decken, alle geneigten Dachflächen in den Teilgebieten A 8 + A 11 sind mit grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln zu decken. § 111/1/1 LBO

Pultdächer sind nur in Verbindung mit Satteldächern zulässig. Dachaufbauten, Dachlichter sind zulässig bis max 1/3 Hausbreite und 1/2 Hause nur einmal. Sie sind mit Dachdeckungsmaterial zu verkleiden (nur Holz). Fenster in Dachaufbauten + Dachlichter sind dunkel in Rahmen und Flügel auszuführen. LBO § 111/1/1.

2.2.2 Das Aufbringen von Blumentrögen von reflektierenden oder glänzenden Flächen wie Schwellen oder Dachflächenfenster über mehr Nase von 2,0 m Z.O. hinaus bedarf ausdrücklich einer getrennten baurechtlichen Genehmigung. § 111/1/1 LBO.

Für Putz oder Wandverkleidung / Anstrich werden für die Wohngebäudeflächen grelle Farben, wie gelb, rot, blau, hellgrün nicht zugelassen. Putze sind am besten fein- oder aus Kratzputzen herzustellen zu wählen. Fensterrahmen sind weißfarben dunkel auszuführen alle Garagentore sind dunkel zu streichen. § 111/1/1 LBO

2.2.3 Grossformatige werbeträger über 1,0 m 0,4 m sind unzulässig; grossformatige Reklamewerbe oder Buchstaben fallen nicht unter diese Bestimmung.

2.2.4 Bänder von Flachdächern von 1 - 2-geschossigen Gebäuden, die das Maß von 200 qm überschreiten, sind zu begrünen. Ebene Dächer sind als Kiesschichtdach auszubilden. Die Kanten von Terrassen 100 qm sind zu begrünen auf mind. 50 cm B. LBO § 111 / 1/1.

2.2.5 Die Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen. LBO § 111 /1 / 4.

2.2.6 In den Teilgebieten S 4, S 5, S 7 sind Holzscherenzäune, Holz- und Metallstabzäune und engere Drahtmaschenzäune unzulässig. Es können entlang den Grundstücksgrenzen nur Bruchsteinmauern bis zu einer Mauerhöhe von 1,0 m Höhe ist ein Mindestabstand von 0,50 m zulässig. Mit den Zäunen ist von der Straße abzurücken, mit einem Vorgarten (Zaunbeet) max. 1,0 m) also um das Maß der Mauerhöhe größerer Abstand einzuhalten. Heckenpflanzungen sind zulässig.

Der Zaun muß von Pflanzen, Sträuchern und Hecken, Ziäne unmittelbar auf der Grenze bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.

Auf Grundstücken Nur-Doch-Häuser: diesen Einfriedigungen nur an einer Gebäudeseite vorgenommen werden.

2.2 Freiflächen:

Anlage der Grundstücksgrenzen im Bereich der Einfriedigungsmöglichkeiten: freiwachsende Heckenbepflanzung (extra geschnittene Hecken), zusätzlich werden Hochstämme, die 3,0 m Höhe ist einzuhalten, mit einem Abstand von 2,0 m von der Grenze einzubauen, mit einem Vorgarten (Zaunbeet) max. 1,0 m) also um das Maß der Mauerhöhe größerer Abstand einzuhalten.

Unzulässig sind das Anpflanzen folgender Gehölze:

Ligustrum spec.	- Liguster, Rainweidenartige
Thuja spec.	- verschiedene Lebensbäume-arten
Chamaecyparis spec.	- versch. Zypressenarten
Juniperus spec.	- versch. Wacholderarten

Gewächsanpflanzungen auf der Grenze bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.

2.3 Offene Vorgärten

dürfen nur als Rasenflächen mit Einzelgehölzen oder als Bodendecke (Stauden und Kriechgehölze bis max. 30 cm hoch) mit Einzelgehölzen bepflanzt werden. Eine Einfriedung der Vorgärten mit Zäunen, Pflanzstreifen, Hecken oder Wällchen, ist unzulässig.

2.4 Pflanzgebote (§ 9(1) Nr. 25 a + b BBauG)

Grünpflanzung, Zuordnung (§ 9 (1) 25 a,b)

mit Anlagebäu, im den gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die in Plan enthaltene Artenangabe ist bindend. Der Standort kann in Abstimmung mit der Gesamtplanung geringfügig verändert werden, ob keine Artenangabe gemacht ist, sind Baumarten der unten angeführten Liste zu pflanzen. Pflanzgröße: sind, Stamm 300/350 cm.

2.4 Bäume I. Ordnung (Kreis ø 15 - 20 cm)

1. Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
2. Fraxinus excelsior	- Esche
3. Juglans regia	- Walnußbaum
4. Pirus communis	- Hausbirne
5. Prunus avium	- Vogelkirsche
6. Quercus robur	- Stieleiche
7. Tilia cordata	- Winterlinde
8. Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
9. Ulmus	- Ulmarten

2.4 Bäume II. Ordnung (Kreis ø 10 - 14 cm)

1. Acer campestre	- Feldahorn
2. Alnus glutinosa	- Schwarzerle
3. Carpinus betulus	- Hainbuche
4. Corylus avellana	- Haselnuß
5. Salix caprea	- Salweide
6. Sorbus aria	- Mehlbeere
7. Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
8. Taxus baccata	- Eibe

Pflanzung einer Hochstamme,
Pflanzgröße: st.U. mindestens 14/16 cm.

2.3 Bodendeckende Pflanzungen

an Böschungen zu öffentlichen Wegen. Die an gekennzeichneten Flächen sind mit folgenden Pflanzen zu begrünen:

Cotoneaster dammeri	- Felsenmispel
Hypericum calycinum	- Johanniskraut
Rosa nitida	- Glanzrose
Rosa rugosa	- Kartoffelrose
Symphoricarpus chenaultii	Hancock - Korallenbeere

Einzelsträucher:

Buddleia i. A.	- Sommerflieder
Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Juniperus communis	- Wacholder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Salix i. A.	- Weide
Spiraea i. A.	- Spierstrauch
Sambucus i. A.	- Holunder
Viburnum i. A.	- Schneeball

2.4 Schutzpflanzung (Teilgebiete S 4, S 5, S 7) entlang der L 207:

an der Straße zugewandten Böschungsseite sind folgende Pflanzen / in den nachfolgenden Arten zu setzen:

1. Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
2. Carpinus betulus	- Weißbuche
3. Cornus mas	- Kornelkirsche
4. Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
5. Corylus avellana	- Haselnuß
6. Evonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
7. Ligustrum vulg. strauchiwuchs	- Immergrüne Heckenmyrte
8. Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
9. Rosa canina	- Hundsrose
10. Rosa rubiginosa	- Weinrose
11. Salix caprea	- Schatt. Jungpflanzen
12. Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
13. Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
14. Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.4 Parkplätze

Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

In unmittelbaren Bereich der öffentlichen und privaten Parkplätze ist 1 hochwachsender Baum je 4 Stellplätze zu pflanzen.

Empfohlen:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Weißbuche
Quercus robur	- Stieleiche

2.4 Hofbegrünung (LBO § 111 (1) 4)

sind mit entsprechenden (grün oder braun imprägniert) in einer Höhe bis zu max. 1,60 m zu versehen. Jeder Hofbegrünungsplatz ist mit mindestens einem Baum I. Ordnung der Liste P. 2.4 zu bepflanzen, zu bepflanzen.

2.4 In Bereich der Ulrich-Gebäude/Fischer Immerweis der Baugrenze ist je 300 qm mindestens 1 Baum der Artenliste P. 2.4 oder je 500 qm mindestens 1 Baum nach Liste P. 2.4 zu pflanzen.

Bei der Auswahl der Bäume 1-4 die möglichst Umgebung in Abhängigkeit zur Gesamtanlagung zu beachten.

2.5 Die Flächenmäßige Anteil immergrüner Gewächse an der Bepflanzung darf 50 % nicht überschreiten.

Unzulässig ist das Pflanzen von Zwergfichten, Pflanzen, Scheinzypressen und Mirabellenpflanzen, mehr in Bereich der Einfriedungsmöglichkeiten das Anpflanzen von Jasminblüten, Eichen, Platan., Hasel., Ulmen, Quiten und Blaufichten, Fichten und Birken.

Für Baumpflanzungen außerhalb der mit Pflanzgebot in Bebauungsplan fl. vierten Raum gilt § 16 Nachbarrechtsgesetz: mit der Maßgabe der Verringerung der Abstände auf die Hälfte nach § 16.2 in den Teilgebieten mit W- und S-geschossiger Bauweise.

Überlingen / Stuttgart, den 10.09.1979

ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG BBAUG § 9 / 1 / 1.
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET BAUNVO § 4
SO	SONDERGEBIET BAUNVO § 10
	FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF BBAUG § 9 / 1 / 5
	KINDERGARTEN
I	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BBAUG § 9 / 1 / 1
03	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(0,4)	GRUNDFLÄCHENZAHL = GRZ BAUNVO § 19
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL = GFZ BAUNVO § 20
	BAUWEISE BBAUG § 9 / 1 / 2
	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUGELASSEN BAUNVO § 22 / 2
b	BESONDERE BAUWEISE BAUNVO § 22 / 4
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE BAUNVO § 22 / 3
	BAUGRENZE BAUNVO § 23 / 3
	GEBIETSCHARAKTER DER ALLGEMEINHEIT BBAUG § 9 / 1 / 21
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG BAUNVO § 16 / 5
	FIRSTRICHTUNG BEI SATTELDÄCHERN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES BBAUG § 9 / 7
	GEHWEG
	FAHRBAHN
	SICHTFÄCHEN, VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN BBAUG § 9 / 1 / 2
	ZUFAHRTSVERBOT
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE = ST. BBAUG § 9 / 1 / 4
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BBAUG § 9 / 1 / 26
	VERSORGUNGSFLÄCHEN BBAUG § 9 / 1 / 12 UNTERSTATION
	PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME BBAUG § 9 / 1 / 25 a
	PFLANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN BBAUG § 9 / 1 / 25 a
	GRENZE UNTERSCHEIDLICHER FESTSETZUNG BAUNVO § 16/5

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

SD 15-25° SATTELDACH MIT 15 - 25° DACHNEIGUNG LBO § 111 / 1 / 1

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

NAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
BAUFLÄCHEN	GESCHOSSFLÄCHENZ.
	BAUWEISE
ACHEFORM	DACHNEIGUNG

Genehmigt
nach § 11 StaroG i.V. mit
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Bodenseekreis
Tettnang, den 12. NOV. 1979

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN "RUHBUHL-SPECKWIESEN" IMMENSTAAD

3.te TEILÄNDERUNG

GEBIET S4.S5.S7.A8.A11

NEUE HEIMAT STÄDTEBAU BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
IM AUFTRAG GEMEINDE IMMENSTAAD BODENSEE
STUTTGART 07.11.1978

BEBAUUNGSPLAN 1:500 IMMENSTAAD KRS. ÜBERLINGEN

GEWANN RUHBÜHL-SPECKWIESEN

3te TEILÄNDERUNG

GEBIET S4.S5.S7.A8.A11

AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN GEMÄSS § 2 ABS 1 BBAUG DURCH GEMEINDERAT BESCHLUSS VOM 17/10/78
BÜRGERMEISTER

AUSGEARBEITET GEMÄSS § 2 ABS 3 BBAUG IM AUFTRAG DER GEMEINDE STUTTGART, 7.11.1978

FESTGESTELLT DURCH GEMEINDERAT BESCHLUSS VOM 07/11/78
Satzungsbeschluß 06/03/80
Ergänzungsbeschluß gem. §13 BBauG 11/08/83
BÜRGERMEISTER

OFFENTLICH AUSGELEGT GEM § 2 ABS 6 BBAUG MIT ERLÄUTERUNGSBERICHT VOM 20/11/78 BIS 20/12/78
NACH BEKANNTMACHUNG VOM 11/11/78
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT GEMÄSS § 6 BBAUG VOM REGIERUNGSPRÄSIDIUM SÜDBADEN MIT ERLASS VOM NR
FREIBURG
REGIERUNGSBAUDIREKTOR

GENEHMIGUNG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT GEM § 6 ABS 6 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM
BÜRGERMEISTER

Genehmigt
nach § 11 StaroG i.V. mit
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Bodenseekreis
Tettnang, den 12. NOV. 1979

DIE BÜRGERBETEILIGUNG AN DER BAULEITPLANUNG NACH § 2a BBAUG WURDE ERMÖGLICHT DURCH
Öffentliche Auhörung am 26/10/78
BÜRGERMEISTER