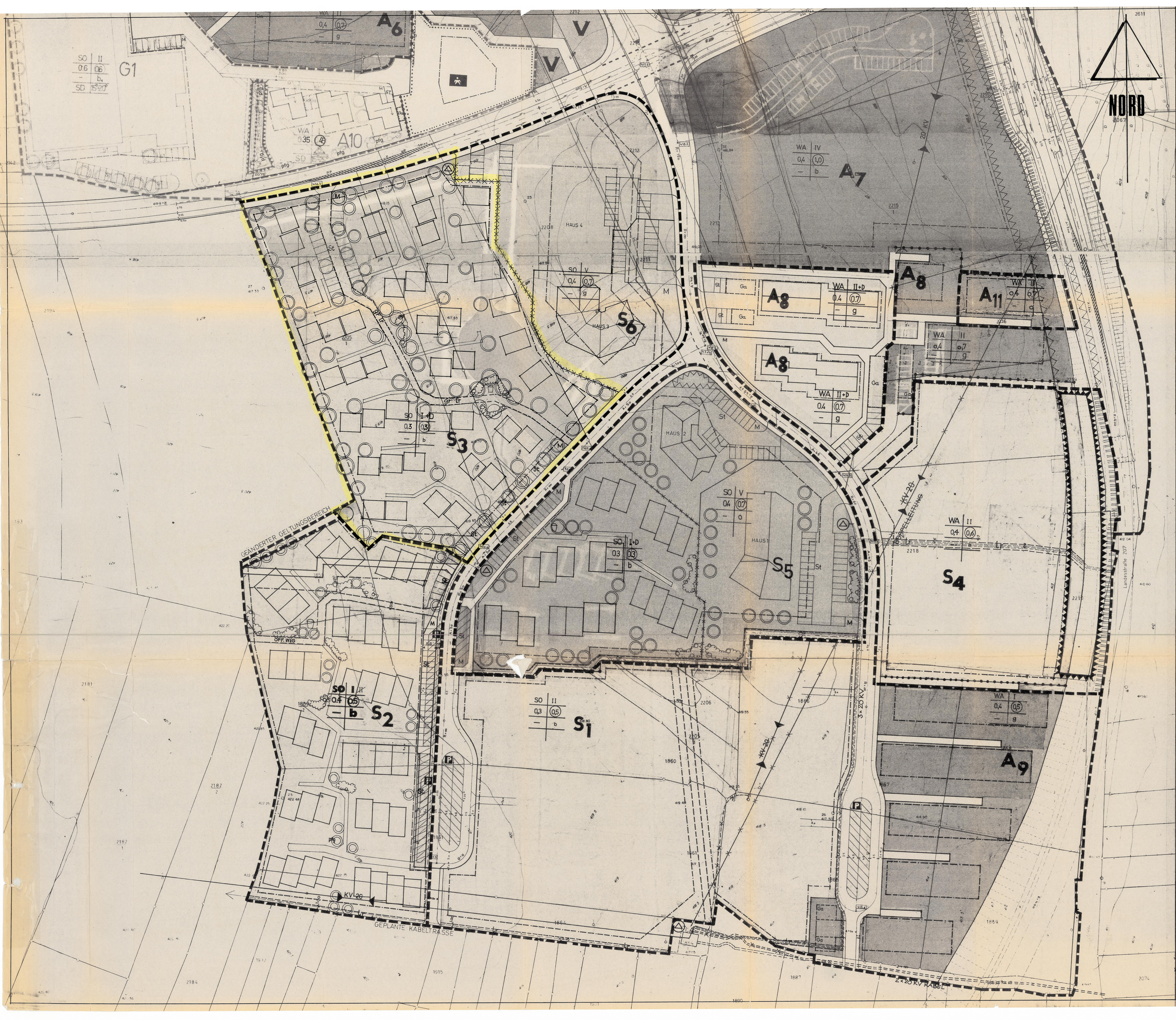

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL-SPECKWIESEN"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS
TEILGEBIET S 3

vereinfachte Änderung BBauG § 13

1. Begründung nach BBauG § 9/8

1.1 Die Gemeinde Immenstaad beabsichtigt, den Teilbereich S 3 des am 5.8.72 als Satzung beschlossenen und rechtskräftigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG zu ändern.

1.1.1 Teilgebiet S 3

Bisher: Im Bebauungsplan festgesetzt SO = Sondergebiet für Ferienbebauung mit wechselnder Belegung. (Z = II / GFZ = 0,5 / GRZ = 0,3 / b = abweichende Bauweise, Einzel-Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Gebäudelänge höchstens 10 m

Verändert neu festzusetzen:

Z = I + D / GFZ = 0,3 / GRZ = 0,3 / b = abweichende Bauweise, Einzel-Doppelhäuser und Dreiergruppen mit seitlichem Grenzabstand. Gebäudelänge höchstens 11,5 m.

1.1.2

Bisher: Für die Stellplätze des Teilgebietes S 6 ist eine Fläche festgesetzt, die dem Baufenster des Teilgebietes auf der westlichen bzw. südwestlichen Seite vorgelegert ist. Die Erschließung dieser Fläche erfolgt über ein in den Teilbereich S 3 führendes, nicht öffentliches Stichstraßenstück.

Verändert und neu festzusetzen:

Durch den Wegfall der Stellplatzfläche für S 6 (Carsgenbauwerk für S 6 bereits erstellt) und Errichten der künftigen Stellplätze für S 3 entlang des Wikingerweges bzw. im nordwestlichen Bereich, ergibt sich ein geänderter Verlauf der Baugrenze und der Abgrenzungslinie für das unterschiedliche Maß der Nutzung zwischen Teilgebiet S 3 und Teilgebiet S 6.

1.2 Einfügen in die Bauleitplanung

Aufgrund von Änderungen in mehreren Teilbereichen des Gesamtgebiets (Auflockerung geschlossener, riegelförmiger Baukörper, Umwidmung von SO- in WA-Gebiete, Änderung der Lage der Flächen für den ruhenden Verkehr zu Gunsten ungestörter Nutzung des Teilgebiets), ergeben sich für die anstehende Bebauung des letzten zusammenhängenden SO-Teilgebiets städtebauliche und funktionelle Vorgaben. Ohne die Grundzüge der Planung zu berühren, wird durch die Änderung erreicht, daß

+ a) der ruhende Verkehr peripher und entlang des Wikingerweges bereits vorhandenen Stellplatzflächen zugeordnet wird (S 5);

+ b) die städtebauliche Vorgabe der vorhandenen Baukörpergruppierung- und -bewegung aufgenommen und in S 3 abgerundet werden kann;

+ c) für die Planung des Appartementhauses IV mit Information und Verwaltung klare Vorgaben geschaffen werden;

+ d) für den Fußgänger eine bessere Erreichbarkeit des entstehenden Sport- und Freizeitzentrums gesichert wird.

1.3 Baulicher Inhalt

Im Teilgebiet S 3 sollen erstellt werden;

ca. 7 freistehende Ferienhäuser
ca. 39 Ferienhäuser in Zweier- und Dreiergruppen
ca. 21 Stellplätze am Wikingerweg und
ca. 25 Stellplätze im nord-westlichen Bereich des Teilgebiets S 3.
- Trafostation
- Müllsammelplätze
- Kinderspielplatz, Sitzplatz.

1.4 Zeitliche Verwirklichung

Die Bebauung des Teilgebietes soll umgehend in Angriff genommen werden. Bei einer abschnittsweisen Realisierung ist mit einer Fertigstellung bis ca. 1982/83 zu rechnen.

1.5 Kostenschätzung

Aus der Erstellung der Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Immenstaad in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Friedrichshafen.

Planverfasser:

NEUE HEIMAT STÄDTEBAU GMBH
Niederlassung Stuttgart

GEMEINDEVERWALTUNG
Der Bürgermeister

IMMENSTAAD, im MÄRZ 1981

AUFSTELLUNG DER ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS GEBIET S 3
DURCH GEMEINDERATSBESCHLUSS am 23. März 1981

AUFGESTELLT als ENTWURF
zur Änderung des
Bebauungsplans gem. BBauG § 13
durch NEUE HEIMAT STÄDTEBAU GMBH
Niederlassung Stuttgart am 12.03.81

NACH ANHÖRUNG
und Zustimmung der beteiligten Behörden als
SATZUNG gem. BBauG § 10
durch die Gemeinde Immenstaad am 6. April 1981
beschlossen.

BEBAUUNGSPLAN 1:500
IMMENSTAAD
RUHBÜHL·SPECKWIESEN

GEBIET S3 6. Änderung

2. Textteil

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen BBauG § 9/1 und BauNVO.

2.1.00 Bauliche Nutzung.

2.1.01 Art der baulichen Nutzung BauNVO §§ 1 - 5.

2.1.02 Maß der baulichen Nutzung BauNVO §§ 16 - 21.

Teilgebiet	Gebietsart	Z = Geschoßzahl	GRZ	GFZ
S 3	SO	I + D	0,3	0,3.

2.1.03 Bauweise: Abweichende Bauweise / die Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder in Dreiergruppen mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf höchstens 11,5 m betragen.

2.1.04 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche. BBauG § 9 / 1 / 21.

2.1.05 Mit Leitungsrecht zugunsten Bademerk belastete Fläche. BBauG § 9 / 1 / 21.

2.1.06 An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Der Standort kann in Abstimmung mit der Gesamtplanung gegenüber dem Plan geändert werden.
Pflanzgröße: mind. Stammumfang 18/20.
Artenangabe siehe Grünrahmenplan.
BBauG § 9 / 1 / 25a.

2.1.07 Im unmittelbaren Bereich der privaten Stellplätze ist 1 hochwachsender Baum, je 5 Stellplätze, zu pflanzen.
Gehölzarten siehe Grünrahmenplan.
BBauG § 9 / 1 /25a.

2.1.08 Je 100 qm bzw. 200 qm nicht überbauter Flächen innerhalb der Baugrenze sind je 1 Baum der entsprechenden Artenliste des Grünrahmenplans zu pflanzen.
BBauG § 9 / 1 / 25a.

2.1.09 Der flächenmäßige Anteil immergrüner Gewächse an der Bepflanzung darf 50 % nicht überschreiten.
BBauG § 9 / 1 / 25a.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
LBO § 111 und BBauG § 9 / 10

2.2.1 Alle Dachflächen sind mit ziegelroten Dachziegeln zu decken. LBO § 111 / 1 / 1.

2.2.2 Die Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. LBO § 111/ 1 / 4.

2.2.3 Holzscherenzäune, Holz- und Metallstaketenzäune, Drahtmaschenzäune, Stacheldraht und Betonpfosten sind unzulässig. LBO § 111/ 1 / 4.

2.2.4 Es können entlang den Grundstücksgrenzen zur Bewahrung des persönlichen Bereiches der Nutzen auf eine Tiefe von 3 m ab Hauswand Sichtschutzzäune erstellt werden. Max. Höhe 1,80 m, Holzlatten oder Bretter, im Endstand bewachsen mit Pflanzung. LBO § 111/ 1 / 4.

2.2.5 Entlang der Grundstücksgrenzen können freiwachsende Heckensträucher gesetzt werden. Mit Sträuchern bis 1,5 m ist ein Abstand von 0,5 m von der Grenze einzuhalten. Mit höheren Sträuchern (max. zulässig 2,0 m) ist ein um das Maß der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten. LBO § 111/ 1 / 4.

2.2.6 Bei Baumpflanzungen außerhalb der mit Pflanzgebot im Bebauungsplan fixierten Bäume gilt § 16 Nachbarrechtsgesetz mit der Maßgabe der Verringerung der Abstände auf die Hälfte nach § 16 / 2.
Unzulässig ist das Pflanzen von Zwetschgen-, Pflaumen-, Reineclauden- und Mirabellenbäumen, sowie von Walnußbäumen, Eichen, Platanen, Kastanien, großwüchsigen Thujen, Sequoien und Blaufichten. LBO § 111.

2.2.7 Die Erstellung von Kleingeräteschuppen ist nur nach Abstimmung mit Behörden und Baugenehmigung möglich. LBO § 111 / 1 / 1.

3. 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
K — KINDERGARTEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BBAUG § 9 / 1 / 1
I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL = GRZ BAUNVO § 19
0,4 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL = GFZ BAUNVO § 20

BAUWEISE BBAUG § 9 / 1 / 2
a — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUGELASSEN BAUNVO § 22 / 2
b — BESONDERE BAUWEISE BAUNVO § 22 / 4
9 — GESCHLOSSENE BAUWEISE BAUNVO § 22/1
BAUGRENZE BAUNVO § 23 / 3
GR — GEHRECHT ZUGUNSTEN 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

SICHTFLÄCHEN, VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN BBAUG § 9 / 1 / 2

ZUFAHRTSVERBOT

L — LEITUNGSRECHT BBAUG § 9 / 1 / 21

St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE = ST. BBAUG § 9 / 1 / 4

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BBAUG § 9 / 1 / 26

U — VERSORGUNGSFLÄCHEN BBAUG § 9 / 1 / 12
UMFORMERSTATION

PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME BBAUG § 9 / 1 / 25 a

PFLANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN BBAUG § 9 / 1 / 25 a

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG BAUNVO § 16/5

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE