



ZEICHENERKLÄRUNG MIT TEXTTEIL

- 1 RECHTSGRUNDLAGEN
  - 1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 25.8.76, zuletzt geändert 6.7.79
  - 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 Allgemeines Wohngebiet (Wa) § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.  
In Gebietsteilen dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.  
§ 4 (4) BauNVO, § 9 (1) 6. BauGB
    - 2.1.2 Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO  
Freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.  
Ausgenommen sind der elektrischen Versorgung des Gebietes dienende Anlagen (z.B. Schaltkästen).
    - 2.1.3 Nutzungsschablone
 

Art der Nutzung	Max. Wandhöhe § 16(3) BauNVO i.V. mit § 6(4) LBO Zahl der Vollgesch. § 16 BauNVO II = zwingend
Grundfläche max. in qm § 19 BauNVO	Geschoßfläche max. in qm § 20 BauNVO
Dachform § 73 (1) Nr. 1 LBO Dachneigung s. Text 3.1.1	Bauweise § 22(4) BauNVO gemäß Eintrag
- 2.2 Bauweise § 22 (2) BauNVO
  - 0 E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - 0 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Für Garagen, die im Lageplan als Grenzbebauung vorgesehen sind, ist eine abweichende Bauweise ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig. (s. auch 3.1.5) § 22 (4) BauNVO
- 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
- 2.4 Baugrenze § 23 BauNVO
- 2.5 Flächen für Garagen + Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
Garagen + Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 2.6 Freizuhalten Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB  
Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0.70 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten.
- 2.7 Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
gemischt genutzt

- 2.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 2.9 Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
zugunsten der Anlieger und des Erschließungsträgers
- 2.10 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- 20 KV Erdkabel Badenwerk
- 2.11 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - 2.11.1 Pflanzgebot für hochwachsende Einzelbäume.  
Es sind ausschließlich heimische Obst- oder Laubbäume zu verwenden. Pflanzgröße mindestens 200-250 cm.
  - 2.12 Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- 3 BAUPFUNDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 (1) LBO
  - 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) Nr. 1 LBO
    - 3.1.1 Dachform: Satteldach mit 33 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 und der Traufhöhen ist bei Doppelhäusern nicht zulässig.
    - 3.1.2 Dachaufbauten: Zulässig sind Satteldach, Rund- oder Spitzgauben gem. Erläuterungsskizze mit einer addierten Gesamtbreite von max. 1/2 der Traufbreite je Hauseinheit.  
Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang mindestens 1.50, zum First (vertikal) 1.50 m. Dachaufbauten sind ausschließlich im 1. Dachgeschoß zulässig.  
MAX. AUSSENMASSE  

1.50	DN 43-48°	H=r
2.50		2.50

 Als Ausnahme kann eine wiederkehrtartige Giebelausbildung zugelassen werden.
    - 3.1.3 Maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf NN
    - 3.1.4 Für die Dachdeckung sind naturrote, nicht engoblierte Ziegel zu verwenden. Doppelhäuser ~~haben~~ in Ziegeln eines Fabrikats ~~gedeckt~~ werden zu decken.
    - 3.1.5 Garagen sind, soweit im Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür gegeben sind, in die Dachfläche des Hauptbaukörpers zu integrieren. Garagen unterliegen den Festsetzungen zur Dachform (3.1.1) und Dachdeckung (3.1.4).  
Für Grenzgaragen ist eine abweichende Bauweise zugelassen. Ihre Firsthöhe darf 5.50 m nicht überschreiten (bezogen auf festgelegte Geländeoberfläche).

3.2 Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen und zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Zäune aus Maschendrahtgeflecht bis 0.70 m Höhe zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 0.5 m einzuhalten. Innerhalb dieses Abstandstreifens ist dem Erschließungsträger das Anbringen von Versorgungseinrichtungen (Schaltkästen, Straßenbeleuchtung usw.) zu gestatten.

3.3 Unnatürliche Abgrabungen zur UG-Belichtung 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

3.4 Je Gebäude ist nicht mehr als eine Außenantenne zulässig. § 73 (1) Nr. 3 LBO

4 HINWEISE

4.1 Die Festlegung der Geländeoberfläche gemäß § 6 (4) LBO erfolgt in der Baugenehmigung.

Als Entwurf in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat beschlossen am 04.05.1987

Nach vorheriger Bekanntmachung in IMMENSTAADER NACHRICHTEN Öffentlich ausgelegt vom 02.06.1987 bis 02.07.1987

Als Satzung in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat beschlossen am 24.08.1987

Genehmigt durch Landratsamt Bodenseekreis mit Erlaß-Nr. \_\_\_\_\_ vom 27.1.1988

Rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am 12.2.1988

in IMMENSTAADER NACHRICHTEN gez. Mayer

AUSGEFERTIGT: 1997 Immenstaad, den 24.8.87  
Finkbeiner  
Bürgermeister

GEMEINDE IMMENSTAAD BEBAUUNGSPLAN 'BITZE ERWEITERUNG'  
ARCHITEKTURBÜRO WUND HOCHSTRASSE 1 7990 FRIEDRICHSHAFEN  
10.10.87