

(März 2005)

**Textteil:**

- Begründung
- Satzung + Rechtsgrundlagen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- Örtliche Bauvorschriften

**Planteil:**

- Rechtsplan

## **Satzung**

der Gemeinde Immenstaad über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hardt - Horn“ (Teiländerung Kiesgrube)

Aufgrund von

**1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2004 (BGBl. I S. 1359) unter Berücksichtigung von § 233 (Allgem. Überleitungsvorschriften).

**2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)

**3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

**4.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am 14. März 2005 die Teiländerung Kiesgrube des Bebauungsplanes „Hardt - Horn“ sowie die Aufhebung des Bebauungsplans „Hardt - Horn“ für den Geltungsbereich der Teiländerung unter Zugrundelegung der vorstehenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 14.03.2005.

## § 2

### Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus:  
  
dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
M 1 : 500 vom 14.03.2005  
  
dem textlichen Teil vom 14.03.2005  
jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen  
gem. § 9 BauGB.
2. Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus  
  
dem textlichen Teil vom 14.03.2005

Der Satzung sind als Anlagen beigelegt:

1. Begründung vom 14.03.2005
2. Lage- / Übersichtsplan vom 14.03.2005

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der Freiflächen sowie zur Versickerung + Retention von Oberflächenwasser zuwiderhandelt.

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Immenstaad, den 15.03.2005



Jürgen Beisswenger  
Bürgermeister

**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 (1) BauGB)**

(März 2005)

**1.1 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)**

- Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

Die in § 4 (3) Nr. 1. bis 5. genannten Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- und die Höhe der baulichen Anlagen.

**1.1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Aufgrund der erforderlichen Zufahrten darf auf den Baugrundstücken Nr. 6, 7 + 8 die festgesetzte Grundflächenzahl mit den Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen um bis zu 90 von Hundert überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Kappungsgrenze von 0,45.

**1.1.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### **1.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

### **1.1.6 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe = maximale Firsthöhe sowie der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

Festgesetzt ist die:

- eingeschossige Bauweise (I) = Gebäudehöhe max. 7,25 m
- zweigeschossige Bauweise  
mit Sockelgeschoss(I + IS) = Gebäudehöhe max. 7,25 m
- zweigeschossige Bauweise (II) = Gebäudehöhe max. 10,50 m

### **1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

#### **1.2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)**

Zulässig ist die offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO.  
Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

#### **1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. von Vor- und Anbauten ist im Einzelfall bis zu 8 m<sup>2</sup> Grundfläche je Einzelhaus und 5 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte zulässig.

### **1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gebäude-Außenwände sind weitgehend rechtwinklig bzw. parallel zu den im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

#### **1.4 Höhenlage der Gebäude (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird für jedes Baufenster festgelegt und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Der Messpunkt der Bezugshöhe ist der Schnittpunkt der Diagonalen des jeweiligen Erdgeschoss-Grundrisses im Bauantrag.

#### **1.5 Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind außerhalb der überbaubaren und der für Garagen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Abstellplätze für Wohnwagen und Boote sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

#### **1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücken unzulässig. Sie sind nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder den Garagen zulässig. Ihre maximale Größe darf 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

#### **1.7 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

##### **1.7.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

## **Hinweise:**

### **1. Höhenaufnahmen:**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde Immenstaad abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

### **2. Wasserwirtschaft**

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Baugrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Bewässerung der Grünflächen verwendet werden. Der Überlauf ist an den Regenwassersammler bzw. die auf den Grundstücken herzustellenden Mulden und Versickerungsflächen anzuschließen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis –untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben ö.ä. abzudichten.

### **3. Freiflächen**

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen.

### **4. Lärmschutz**

Von der nördlich verlaufenden Bundesstraße 31 wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Deshalb sollen an den Nordseiten der Geschosse die auf oder über dem Niveau der Hardtstraße liegen, nur Aufenthaltsräume eingerichtet werden, die über Fenster nach Osten, Westen oder Süden verfügen bzw. deren Fenster an der Nordseite mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

### **5. Archäologie**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

## **6. Erdaushub / Bodenschutz**

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Einbindetiefen, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Wiederverwertung zuzuführen. Die frühzeitige Erstellung eines Verwertungskonzeptes wird empfohlen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## **7. Brandschutz**

Die Zufahrten und Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sind gem. der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 - Az.: 5-5400/213 - GABI Nr. 30 S. 653) herzustellen.

Immenstaad, den **15. März 2005**

