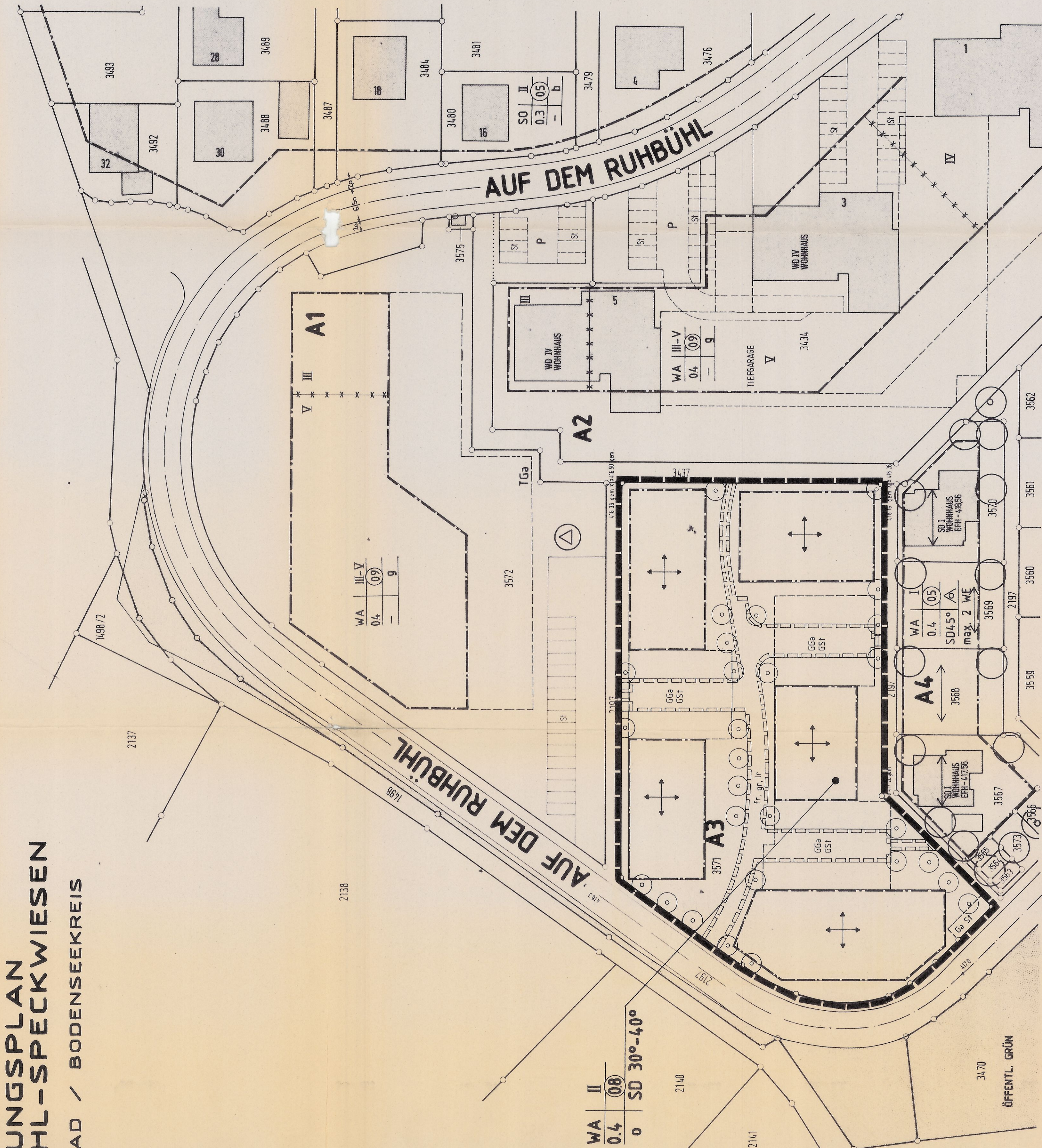


BEBAUUNGSPLAN  
RUHBÜHL-SPECKWIESEN  
IMMENSTAAD / BODENSEE-KREIS



TEXTTEIL

- Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:  
das Bundesbaugesetz (BBauG) in der geänderter Fassung vom 06.07.1979  
die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 15.09.1977  
die Bauleistungsverordnung (BLVO) in der Fassung vom 28.11.1980  
die Platzverkehrsverordnung (PlatzV) in der Fassung vom 30.07.1981
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ BBauG u. BaunVO)**
    - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und § 1 (3) BaunVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)  
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 - 6 BaunVO sind nicht zulässig.
    - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und § 16 - 21 a BaunVO)

**0,4** Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO)  
siehe Eintrag im Lageplan

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BaunVO)
    - 1.2.1 Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO)  
siehe Eintrag im Lageplan
    - 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BaunVO)
    - 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BaunVO i. V. m. § 2 (5) LBO)  
siehe Eintrag im Lageplan
    - 1.2.4 Festsetzungen der maßgebenden Grundstücksfläche (§ 21 a (2) BaunVO)  
Zur maßgebenden Grundstücksfläche nach § 19 (3) BaunVO können die Flächen von Gemeinschaftsanlagen (z. B. Garagen usw.) die außerhalb des Baugrundstückes liegen, hinzugechnet werden.
    - 1.2.5 Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Festsetzung der maßgebenden Grundstücksfläche überschritten wird (§ 17 (5) BaunVO).
    - 1.2.6 Die Höhe der Gebäude ist bei eingeschossiger Bauweise auf max. 7,25 m über Erdgeschosfußbodenhöhe und bei zweigeschossiger Bauweise bis max. 10,50 m über EFH beschränkt.  
Die Gebäude dürfen mit Satteldach eine Maximalhöhe von 4,50 m über der EFH erreichen.
    - 1.3 Bauweise, überbaubares, nicht überbaubares Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BaunVO)

**0** offene Bauweise (§ 22 (2) BaunVO)
    - 1.3.1 Für Garagen wird hinsichtlich der zulässigen Maximalhöhe von 4,50 m Satteldach abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BaunVO).
    - 1.3.2 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zu erstellen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig. (§ 12 (6) und § 23 (5) BaunVO).
    - 1.3.3 Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. § 14 Abs. 1 BaunVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (auch Boots- und Campingwagen-Winterlager). Ausgenommen sind Einrichtungen, die für die Erhaltung der Bausubstanz, Schwimmbäder, Pergolen und Schallschuttschilde der Bundespost und des Bodenverkehrs.
    - 1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)  
Maßgebend für die Stellung der Hauptfirstrichtungen der Wohngebäude sind die Eintragungen im Lageplan.
    - 1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

**gr, fr, lr** Mit einem Fahr-, Geh- und Leitungsrecht zug., der Anlieger zu belastende Fläche
    2. **BAUORUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(Gestaltungsvorschriften) (§ 9 (4) BBauG u. § 23 LBO)
      - 2.1 Dächer
        - 2.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten (§ 73 (1) 1 LBO)
          - a) Gebäude  
Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.  
Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachschneitte sind mit einer Länge bis zu 1/3 der Dachlänge zugelassen.
          - b) Garagen  
Garagendächer sind als Satteldach mit einer Neigung von 15° - 25° auszuführen.
        - 2.1.2 Dachdeckung (§ 73 (1) 1 LBO)  
Als Dachdeckung sind Dachziegel in rotbraunen Farbtönen zugelassen.
      - 2.2 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)  
Die Fassaden sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zugelassen.

- 2.3 Sichtschutzwände (§ 73 (1) 1 LBO)  
Sichtschutzwände sind nur in Holzausführung zugelassen. Ihre Höhe darf maximal 2,0 m betragen.
  - 2.4 Anlagen (§ 73 (1) 3 LBO)  
Auf jedem Gebäude (nicht Hausgruppe) ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zugelassen.
  - 2.5 Erreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)  
Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.
  - 2.6 Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen (§ 73 (1) 5 LBO)  
Standplätze für Abfall- oder Müllbehälter im Freien sind gegen Sicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.
  - 2.7 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)  
Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken in einer Höhe bis maximal 1,2 m mit eingewachsenem Maschendrahtzaun (Abstand von der Grundstücksgrenze 0,5 m) herzustellen.  
(Zulässige Pflanzenarten: Liguster, Pirentilla, Berberis, Lonicera o. ä. zugelassen.)  
Einfriedigungen gegenüber sonstigen Grundstücken sind durch 1,5 m hohe Hecken vorzunehmen. Innerhalb der Heckenpflanzung ist ein Maschendrahtzaun mit maximaler Höhe von 0,5 m herzustellen.  
Betonpfosten sind nicht zugelassen.
  - 2.8 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG)  
Auf den Standorten für zu pflanzende Einzelbäume sind großkronige einheimische Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann um ca. 5,0 m gegenüber der Eintragung geändert werden.
  - 2.9 Aufschüttungen und Abtragungen  
Aufschüttungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen so durchgeführt werden, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig geändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
  - 2.10 Zufahrten  
Vor den Garagenzufahrten und zwischen aneinandergrenzenden Zufahrten bzw. Stellplätzen sind Absperren jeglicher Art unzulässig.
  3. **HINWEISE**
    - 3.1 Die Festlegung der Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschosfußbodenhöhe) erfolgt im Rahmen des Bauplanungsrechtes. Die Sockelhöhe der Gebäude soll nicht mehr als 0,5 m über der Geländeoberfläche liegen (§ 11 LBO).
    4. **AUFHEBUNG BESTEHENDER VORSCHRIFTEN**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die bisherigen planungs- und baurechtsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)
- 0,8** Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BaunVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze (§ 17 (4) und § 18 BaunVO i. V. m. § 2 (5) LBO)
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 (1) 2 BBauG)  
**0** offene Bauweise (§ 22 (2) BaunVO)  
Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BaunVO)
- PLANZGEBOTE** (§ 9 (1) 25 a BBauG)  
**○** Pflanzgebot für Einzelbäume
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 (1) 4 und § 9 (1) 22 BBauG)  
**GdA GSt** Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 (1) 21 BBauG)  
**gr, fr, lr** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug., der Anlieger zu belastende Fläche
- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 (7) BBauG)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 (1) 2 BBauG)  
**gr, fr, lr** Hauptfirstrichtungen der Wohngebäude
- DACHFORM, DACHNEIGUNG** (§ 73 (1) 1 LBO)  
**SD** Satteldach mit Eintrag der Dachneigung im Lageplan
- FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE**
- | BAUGEBIET        | ZAHl DER VOLLGESCHOSSE |
|------------------|------------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHl | GESCHOSSFLÄCHENZAHl    |
| BAUWEISE         | DACHFORM, DACHNEIGUNG  |

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1), 1 BBauG)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1), 1 BBauG)

**0,8** Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 20 BaunVO)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BaunVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze (§ 17 (4) und § 18 BaunVO i. V. m. § 2 (5) LBO)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 (1) 2 BBauG)

**0** offene Bauweise (§ 22 (2) BaunVO)

Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BaunVO)

**PLANZGEBOTE** (§ 9 (1) 25 a BBauG)

**○** Pflanzgebot für Einzelbäume

**STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 (1) 4 und § 9 (1) 22 BBauG)

**GdA GSt** Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze

**GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 (1) 21 BBauG)

**gr, fr, lr** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zug., der Anlieger zu belastende Fläche

Neue Heimat Baden-Württemberg  
Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungs-  
berufsmäßig m.H. 172  
7000 Stuttgart 1

Gefertigt:  
Stuttgart, den 18.01.1985

0 10 20 30 40 50 60  
M. 1/500

VERFAHRENSVERMERKE

(Vereinbarte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BBauG)  
Aufstellungsbeschluß zur 10. Bebauungsplanänderung gem. § 2 (1) BBauG  
beschlossen am ..25.02.1985.....  
öffentliche Bekanntmachung am ..01.03.1985.....  
Änderung der Beteiligten gem. § 13 (2) BBauG  
Anhebungsantrag am ..01.04.1985.....  
Als Satzung gem. § 10 BBauG und § 73 LBO vom Gemeinderat  
beschlossen am ..06.05.1985.....  
In Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentl. Bekanntgabe  
des Satzungsbeschlusses am ..31.05.1985.....  
im Gemeinde-Amtsblatt "Immenstaad Nachrichten"

Zur Beauftragung:  
Immenstaad, den 31.05.1985  
gez. Bürgermeister Finkbeiner