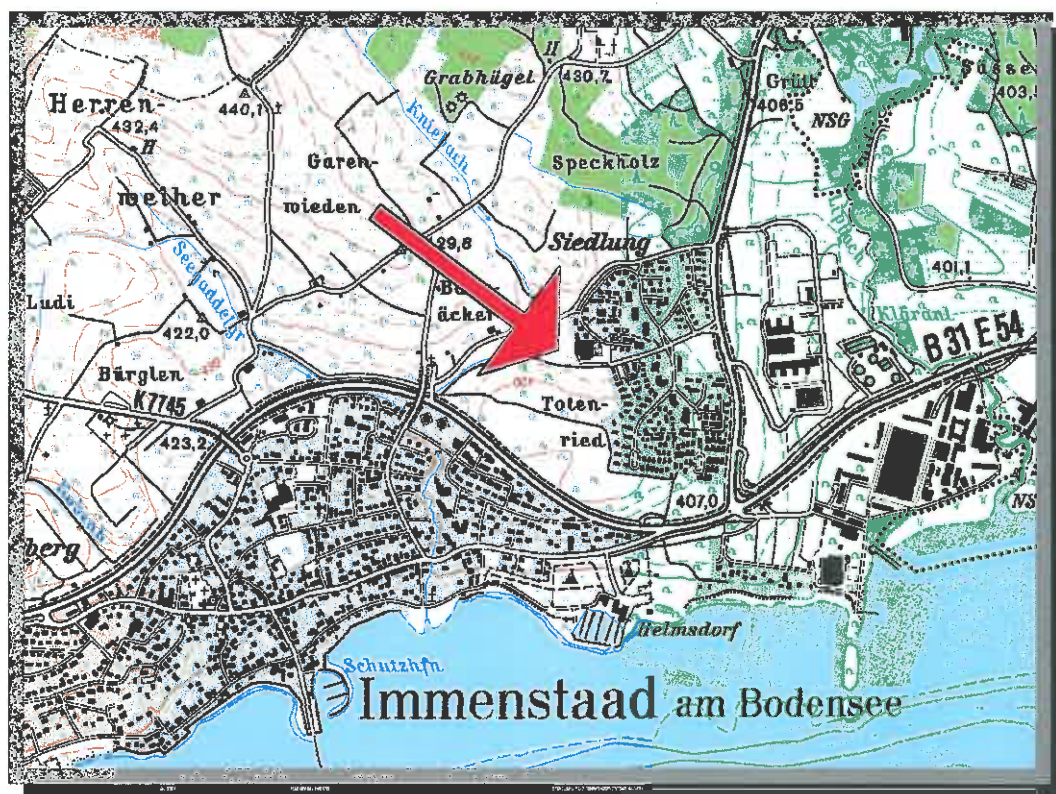


Gemeinde Immenstaad

Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften

„Stockwiesen – 1. Änderung“



Stand: Juli 2015

Inhalt:

- Rechtsplan
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

Satzung

der Gemeinde Immenstaad über die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Stockwiesen – 1. Änderung"

und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Stockwiesen – 1. Änderung".

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am **13. Juli 2015**.....
die Aufstellung des Bebauungsplanes "Stockwiesen – 1. Änderung" unter
Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1.) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Die Satzungen bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 06. Juli 2015
M 1 : 500 vom
den Bauvorschriften vom Juli 2015

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO bestehen aus:

1. dem textlichen Teil vom Juli 2015
Den Satzungen sind als Anlagen beigelegt:
1. Begründung vom Juli 2015
2. Lage- / Übersichtsplan vom Juli 2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 74 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer verstößt gegen:

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,
3. die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO,
4. die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immenstaad, den 14. Juli 2015
.....
Edwin Brügel, 1. Stellvertretender Bürgermeister



ausgefertigt:
Immenstaad, den 14. Juli 2015
.....
Edwin Brügel, 1. Stellvertretender Bürgermeister



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Stockwiesen' mit folgenden Änderungen:

10.0 **Pflanzgebote + Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

10.1 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher gem. der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt. Sie sind bei Abgang gem. Pflanzenliste zu ersetzen.

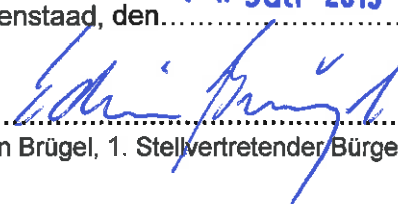
Neu: Von den festgesetzten Standorten kann um jeweils bis zu 5 m abgewichen werden.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten ist je 300 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Nördlich des westlichen Baufensters ist eine im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit (A) gekennzeichnete, mindestens 3 m hoch freiwachsende Hecke gem. Pflanzenliste als Schutz vor der Spritzmittelabdrift zu pflanzen.

10.2 **Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Entfällt

Immenstaad, den **14. Juli 2015**

Edwin Brügel, 1. Stellvertretender Bürgermeister



ausgefertigt:

Immenstaad, den **14. Juli 2015**

Edwin Brügel, 1. Stellvertretender Bürgermeister



Hinweise:

Es gelten die Hinweise des Bebauungsplanes „Stockwiesen“.

Pflanzenliste:

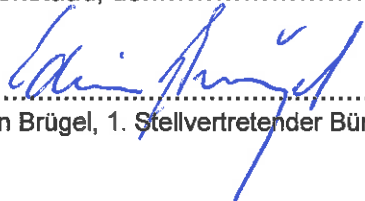
Es gilt die Pflanzenliste des Bebauungsplanes „Stockwiesen“.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes „Stockwiesen“.

Es gelten die Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes „Stockwiesen“.

Immenstaad, den **14. Juli 2015**

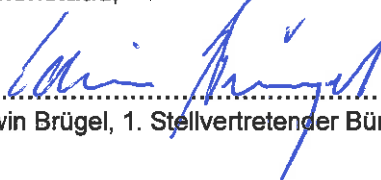


Edwin Brügel, 1. Stellvertretender Bürgermeister



ausgefertigt:

Immenstaad, den **14. Juli 2015**



Edwin Brügel, 1. Stellvertretender Bürgermeister



Begründung

1. DAS PLANGEBIET - LAGE + RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Stockwiesen' mit einer Gesamtgröße von ca. 1,865 ha.

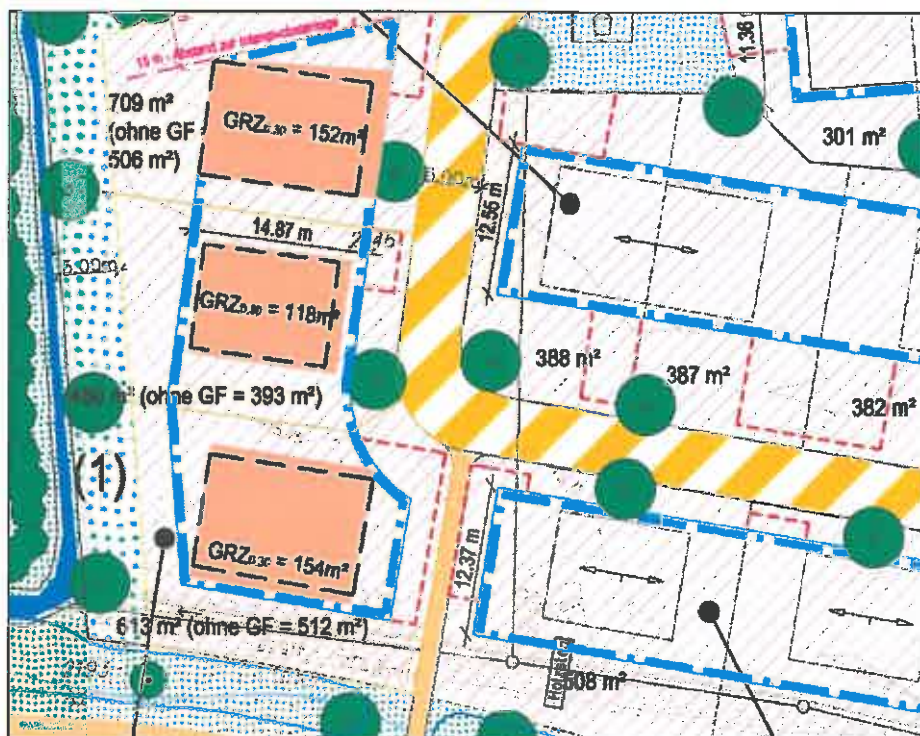
2. PLANERFORDERNIS + PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungsplan 'Stockwiesen' wird in Immenstaad ein kleines Wohnquartier mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie Hausgruppen entwickelt. Es umfasst ca. 20 Baugrundstücke, für die es eine große Zahl interessierter Bauwilliger gibt.

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke zeigt sich nun Nachbesserungsbedarf bei zwei Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Auf drei im Westen des Plangebietes gelegenen Baugrundstücken wurden private Grünflächen als Gewässerrandstreifen für einen an der Grundstücksgrenze verlaufenden Bach festgesetzt. Damit zählen diese Fläche gem. § 19 (3) BauNVO nicht mehr zum Bauland, das zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen wird. Die festgesetzte GRZ von 0,25 ist unter diesem Gesichtspunkt zu knapp bemessen. Damit ist das angestrebte familiengerechte Wohnen kaum mehr möglich. Die Erhöhung der GRZ auf 0,3 wirkt sich städtebaulich praktisch nicht aus, verbessert jedoch die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke erheblich. Beim südwestlichen Grundstück wurden die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zugunsten einer verbesserten Zufahrtssituation geringfügig verschoben.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,30 ist innerhalb der im Bebauungsplan 'Stockwiesen' festgesetzten Baufenster realisierbar.



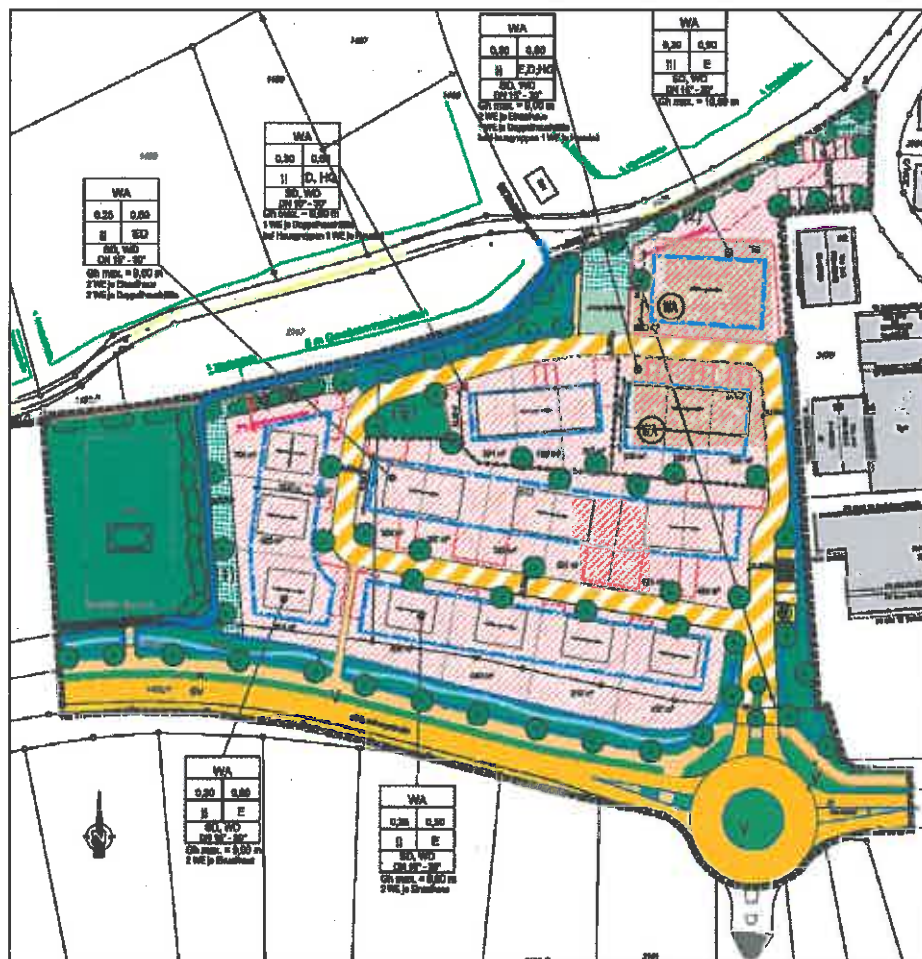
Planausschnitt mit den drei westlichen Baugrundstücken, gestrichelt die GRZ 0,25 bezogen auf das Gesamtgrundstück, farbig unterlegt die zulässige FRZ 0,30 ohne Anrechnung der privaten Grünflächen (ohne Maßstab)

2. Entlang der Gehrenbergstraße wurden Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt, die jedoch im Zuge der Erschließungsmaßnahmen nicht erhalten werden konnten. Sie sind jetzt aus dem Bebauungsplan herausgenommen und durch Pflanzgebote ersetzt.

Die Pflanzgebote werden gleichzeitig um den Passus ergänzt, dass von den festgesetzten Standorten um bis zu 5 m abgewichen werden kann. Damit können die erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze berücksichtigt werden, ohne dass die angestrebte Begrünung des Bauquartiers eingeschränkt wird.

3. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Anpassung der Grundflächenzahl für die drei westlichen Grundstücke führt zu einer zulässigen Gesamt-Grundfläche von 424 m². In der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan 'Stockwiesen' waren die Grundstücke mit einer GRZ von 0,25, jedoch bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück, berücksichtigt. Dies hätte eine Gesamt-GRZ von 450 m² zur Folge gehabt, so dass sich durch die geänderte Planung praktisch keine Auswirkungen ergeben.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

Immenstaad, den 14. Juli 2015

[Signature]
Edwin Brügel, 1. Stellvertretender Bürgermeister

