

Gemeinde Immenstaad

S a t z u n g

Über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten der Gemeinde Immenstaad

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am ..3. März 1970.. folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten der Gemeinde Immenstaad als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Tobelfalle-Kniebach-Mühlgarten der Gemeinde Immenstaad.

§ 2

Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muß mindestens 6,00 m betragen. Darüberhinaus gilt § 8 LBO.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen.
- (2) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.

- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die zulässige Dachneigung der Wohngebäude beträgt bis 25°. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engebierte Tonziegel verwendet werden. Die Flachdächer sind als Kiespreßdächer auszuführen.
- (6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

#### § 4

##### Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Nebengebäude und Garagen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen oder zu koppeln.
- (3) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Die Dachneigung soll im allgemeinen  $\rho^\circ$  betragen. Bei Satteldächern soll die Dachneigung und das Bedachungsmaterial dem Hauptgebäude entsprechen.
- (4) Soweit möglich, müssen auf Parz. Nr. 2153/1, 2157/3, 2158, 2160/2, 2162/4 die erforderlichen Stellplätze unterirdisch angelegt werden. § 21a BauNVO findet Anwendung.

#### § 5

##### Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen und in den daran anschließenden unbebauten Flächen, insbesondere Vorgärten, sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind  
Sockel bis 0,30 m Höhe über Gelände aus  
Naturstein oder Beton mit <sup>insbesondere</sup> Heckenhinter-  
Pflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.
- (3) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (5) Der Abstand zu Gemeindewegen muß 60 cm betragen.
- (6) Es wird empfohlen, auf Einfriedigungen ganz zu verzichten.

#### § 6

##### Gestaltung unbebauter Flächen und bebauter Grundstücke

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

#### § 7

##### Ausdehnung der Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 und über § 87 LBO hinaus bedürfen folgende Anlagen einer Baugenehmigung:

- a) Stützmauern jeder Höhe
- b) Einfriedigungen jeder Höhe

#### § 8

##### Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen dieser Satzung gilt § 94 LBO.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 112 LBO verfolgt.

§ 10

Inkrafttreten

Die Gemeinde legt die genehmigte Satzung öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung gemäß § 111, Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

Verhältnis zum Teilbebauungsplan  
Tobelfalle-Kniebach-Mühlgarten

Diese Satzung wird dem Teilbebauungsplan Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten gemäß § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nachrichtlich beigelegt.

Immenstaad, den ...3. März 1970....

Der Gemeinderat:



*[Handwritten signature]*

Die erfolgte Genehmigung  
Gem. § 111 Abs.15 LBO wird hiermit beurkundet.

Überlingen, den 16.Okt.1970

Landratsamt Bauabt.I



Schiess



Bebauungsvorschriften

zum Teilbebauungsplan "Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten"  
der Gemeinde Immenstaad

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes,
- 2.) §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 28.11.68,
- 3.) §§ 1-3 der Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Teilbebauungsplanes.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4, Abs. 4 BauNVO (beschränkte Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

### § 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl in diesem Plan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17, Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- (3) Bei den Gebäuden mit Attikageschoß muß das Attikageschoß allseitig mind. 1,50 m hinter dem Hausgrund zurückliegen.
- (4) Von der Höchstzahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17, Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 7

#### Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Straßen- und Baulinienplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22, Abs. 2, Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### § 8

#### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

§ 9

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Teilbebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

Immenstaad, den ...3... März 1970.....

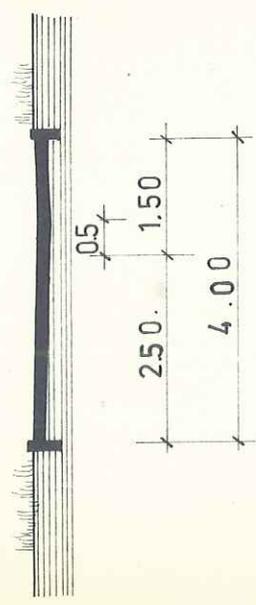
Der Gemeinderat:



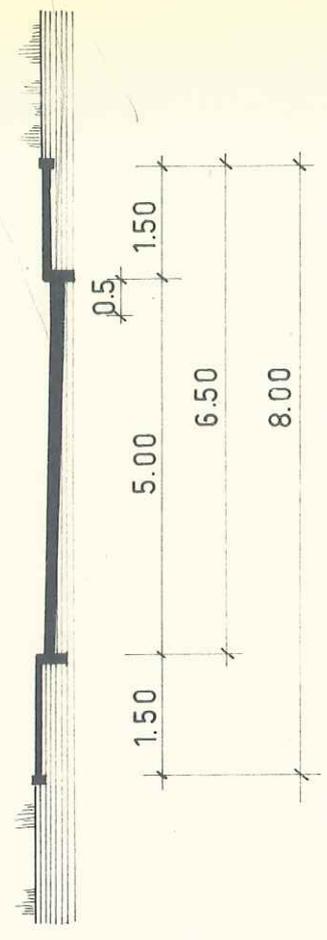
*[Handwritten signature]*

# BEBAUUNGSPLAN TOBELFALLE, KNIEBACH, MÜLLGARTEN STRASSENPROFIELE

WOHNWEG BEFAHRBAR  
ODER WOHNSTRASSE BESCHIEDENSTER ABMESSUNG



WOHNSTRASSE  
MIT EIN - ODER BEIDSEITIGEM FUSSWEG



WOHNSAMMELSTRASSE  
MIT EIN - ODER BEIDSEITIGEM FUSSWEG

