

Die Übereinstimmung dieser
Bebauungsplanausfertigung mit
der Gemeindeformulierung des
Bebauungsplans wird beglaubigt.



Immenstaad, den 21. Aug. 1995

[Handwritten signature]

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan „Widdum II“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (Gbl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gbl. S. 578), hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee am 15.05.1995 den Bebauungsplan

„WIDDUM II“

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den in § 2 enthaltenen Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 18.05.1995
- 3 Bebauungsplan Zeichenerklärung und Textteil vom 18.05.1995

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

ausgefertigt

Immenstaad, den 02.06.1995



Beisswenger
Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser
Bebauungsplanausfertigung mit
der Genehmigungsfassung des
Bebauungsplans wird beglaubigt.



Immenstaad, den 21. Aug. 1995

Anlage:
Begründung



GEMEINDE IMMENSTAAD

BODENSEEKRIS

BEBAUUNGSPLAN "WIDDUM II"

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG

PLANUNG

DIPL.-ING. WERNER PLÖSSER



FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL

ECKENERSTRASSE 65

88046 FRIEDRICHSHAFEN

TELEFON 0 75 41 - 3 51 28

TELEFAX 0 75 41 - 3 51 29

18.05.1995

Die Übereinstimmung dieser
Bebauungsplanausfertigung mit
der Genehmigungsfassung des
Bebauungsplans wird beglaubigt.

Immenstaad, den 21. Aug. 1995



elke

ZEICHENERKLÄRUNG MIT TEXTTEIL ZUM VORENTWURF VOM 06.10.94

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.
vom 23.01.90
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlzVO) i.d.F.
vom 18.12.90
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) i.d.F.
vom 17.11.90

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht
zugelassen. (§ 1 (6) BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
in Wohngebäuden beträgt
für Einzelhäuser: 2 WE
für Doppelhaushälften: 1 WE

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

2.1.2

MD

Dorfgebiet § 5 BauNVO

Nicht zulässig sind:
aus Abs. 2:

Gartenbaubetriebe Nr. 8
Tankstellen Nr. 9

§ 1 (5) BauNVO

Die Ausnahmen nach Abs. 3

§ 1 (6) BauNVO

In Wohngebäuden sind höchstens
4 Wohneinheiten zulässig

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

2.1.3 Nebenanlagen
Freistehende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen sind der elektrischen Versorgung des Gebietes dienende Anlagen (z.B. Schaltkästen) § 23 (5) BauNVO

2.1.4 Grundfläche, Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Die in der Nutzungsschablone eingetragene max. Grundfläche in qm gilt nur für die Hauptanlage. Balkone, Loggien, Terrassen und Dachvorsprünge bleiben dabei unberücksichtigt. Überschreitungen mit Nicht-Hauptanlagen sind im Rahmen von § 19 (4) BauNVO zulässig: im WA bis zu einer Kappungsgrenze von GRZ 0,6 und im MD bis zu einer Kappungsgrenze von GRZ 0,8.

2.1.5 Geschoßfläche § 20 BauNVO
max. zulässige Geschoßfläche in qm gemäß Planeintrag

2.1.6 Nutzungsschablone

max. Wandhöhe § 16 (3) BauNVO
i.V. mit § 6 (4) LBO
s. Textteil Nr. 3.1.2

Art der Nutzung § 4 und § 5 BauNVO	Zahl der Vollgesch. § 16 BauNVO als Maximalwert
---------------------------------------	---

Grundfläche max. in qm § 19 BauNVO	Geschoßfläche max. in qm § 20 BauNVO
---------------------------------------	---

Bezogen auf die überbaubare Flächen. Bei Doppelhäusern gilt max. hälftiger Anteil.

Bauweise § 22 (2) BauNVO	Dachform § 73 (1) NR. 1 LBO
--------------------------	-----------------------------

2.2

Bauweise

§ 22 (2) BauNVO

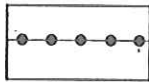


Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig.



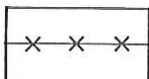
nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

2.3



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

§ 16 (5) BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen

2.4

Baugrenze, Baulinien

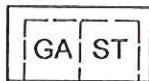
§ 23 BauNVO



Baugrenze
Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen § 6 (4) LBO sind bis zu einer Fläche von 20 qm als Ausnahme zulässig.

§ 57 (2) LBO

2.5



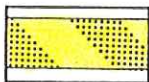
Flächen für Garagen + Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

2.6

Öffentliche Verkehrsflächen

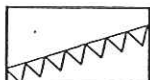
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



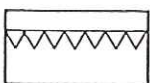
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

2.7

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB



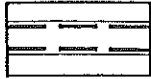
Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe freizuhalten.
Hochwachsende Einzelbäume sind im Sichtfeld zulässig.



Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
§ 9 (6) BauGB

Entlang des Gewässers ist ein Randstreifen von mind. 4 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung von Nebenanlagen, Zäunen, Terrassen sowie von Abgrabungen und Auffüllungen freizuhalten.

2.8



Geh-Fahr-Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

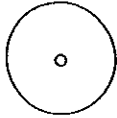
GF (E) Geh- und Fahrrecht zugunsten
des Erschließungsträgers

2.9

Pflanzgebote, Erhaltungsgebote

§ 9 (1) Nr. 25 a + b
BauGB

2.9.1



Pflanzgebot

Baumpflanzung, zwingend, an den
gekennzeichneten Stellen sind Bäume
zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort
kann bis max. 3 m gegenüber dem Plan
geändert werden. Es sind Baumarten der
nachstehenden Liste zu pflanzen.
Pflanzgröße mind. Solitär 250/300 cm.

Großkronige Bäume (1. Ordnung)

Kreise d = 15 mm

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Juglans regia

Walnuß

Quercus petraea

Traubeneiche

Quercus robur

Stieleiche

Tilia cordata

Winterlinde

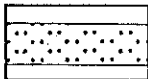
Apfel

Großkronige

Mostbirne

Obsthochstämme

2.9.2



Pflanzgebot

- a) für Gewässerrandstreifen (Südseite) in
mind. 3,0 m Breite.

Es sind standorttypische Pflanzungen zu ver-
wenden.

- b) für Böschungsrandsstreifen (Westseite) in
1,0 bis 2,0 m Breite (siehe Lageplan).

Es sind standorttypische Pflanzungen zu ver-
wenden. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung
durch Nebenanlagen, Zäune, Terrassen sowie
von Abgrabungen und Auffüllungen freizuhalten.

2.10

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

§ 9 (2) BauGB

Die EFH wird vom Ortsbauamt im Rahmen
der einzelnen Baugenehmigungsverfahren
festgesetzt, max. jedoch auf + 50 cm über
der angrenzenden Straßenfläche des Er-
schließungsweges.

3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 73 (1) LBO
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 73 (1) Nr. 1 LBO
3.1.1	Dachform: Satteldach mit 35° Dach- neigung. Im MD Dachneigung 22 - 35°. Zulässige Abweichung +/- 3°, jedoch nicht bei Doppelhäusern.	
SD		
3.1.2	Wandhöhe Die max. zulässige Wandhöhe bezieht sich in Abweichung von § 6 (4) LBO auf die in der Baue- nehmung festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe. Doppelhäuser müssen dieselbe Wand- und Traufhöhe erhalten. Ein Versatz der Dachflächen zueinander ist bei Doppelhäusern nicht zulässig.	
3.1.3	Dachaufbauten: Zulässig sind Dachgaupen mit einer Gesamtansichtshöhe einschl. Dachaufbau von max 2,50 und einer addierten Gesamtbreite von max 1/2 der Traufbreite je Hauseinheit. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand vom First von 1,50 m einhalten (Gemessen in Dachschräge).	
3.1.4	Für die Dachdeckung sind naturrote, nicht engobierte Tonziegel oder Beton- dachsteine zu verwenden. Doppelhäuser müssen in gleichem Material und gleicher Farbe gedeckt werden.	
3.1.5	Fassaden im WA sind zu ihrem überwiegenden Teil als Putzflächen in heller, vor- zugsweise weißer Farbe zu gestalten. Die Begrünung von Fassaden, Garagen- wänden, Carports wird empfohlen.	
3.1.6	Einfriedungen Zulässig sind geschnittene Hecken mit einer max. Höhe von 1,40 m Höhe über dem angrenzenden öffentlichen Wegeniveau.	§ 73 (1) Nr. 5 LBO

Heckenpflanzen sind mind. 0,30 m von der Grenze zurückzusetzen. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung und mind. 0,50 m zur Grenze zurückversetzt, ein Maschendrahtzaun von max. 0,90 m Höhe zulässig. Betonpfosten sind nicht zulässig.

Artenliste:

Ligustrum vulgare	Liguster, bis max. 1,40 m
Ligustrum altrovirens	Liguster
Ligustrum lodense	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Berberis-Arten	Berberitze
Crataegus monogyna	Weißdorn

Nicht zulässig für Hecken sind:

Chamaecyparis-Arten	Scheinzypressen
Juniperus-Arten	Wacholder
Thuja-Arten	Lebensbaum

3.1.7

Garagen unterliegen den Festsetzungen zur Dachform (3.1.1), Dachneigung jedoch 22 - 35°, Dachdeckung (3.1.3) und Fassadengestaltung (3.1.4).

3.1.8

Abgrabungen zur UG-Belichtung sind nur als Ausnahme zulässig. § 73 (1) Nr. 5 LBO
Sie müssen so ausgeführt werden, daß an den Grundstücksgrenzen der natürliche Gelände Verlauf wiederhergestellt ist. Geländeauffüllungen sind zulässig bis 0,15 m unter festgelegte EFH, gleichzeitig ist eine Mindestauffüllhöhe von 0,50 m unter festgelegte EFH einzuhalten. Der Übergang zum freien Gelände ist natürlich, mit einer Böschungsneigung von max. 1/2 herzustellen.

3.2

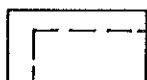
Gestaltung der Stellplätze, der Plätze für Abfallbehälter, der unbebauten Flächen § 73 (1) Nr. 5 LBO

3.2.1

Stellplatz- und Garagenzufahrten sind zur Straße hin ohne Abgrenzungen (Zäune, Ketten o.ä.) herzustellen. Aneinandergrenzende Zufahrten sind im gleichen Belag herzustellen und dürfen nicht durch Absperrungen gegeneinander abgegrenzt werden. Die Beläge sind wasserdurchlässig anzulegen (z. B. weitfugiges Pflaster). Bituminöse Decken sind nicht zulässig.

- 3.2.2 Unbebaute Grundstücksflächen
sind als Grünflächen anzulegen
Je 200 qm unbebaute Fläche ist 1 Baum
der Artenliste 2.10.1 zu pflanzen.
- 3.2.3 Abfallbehälter im Freien sind gegen
Sicht von der öffentlichen Verkehrs-
fläche zu schützen.
- 3.3 Abstandsflächen im MD § 73 (1) Nr. 6 LBO
Im Dorfgebiet (MD) sind geringere Tiefen
der Abstandsflächen entspr. § 6 (5) LBO
nicht zugelassen.

4 UNVERBINDLICHE VORSCHLÄGE



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

5 HINWEISE

- 5.1 Auf § 20 Denkmalschutzgesetz bezüglich An-
zeigespflicht von zufälligen Funden, an deren
Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht,
wird hingewiesen.
- 5.2 Erdaushub muß, soweit möglich, zur Auffüllung
und Geländegestaltung verwendet werden.
Überschüssiger Aushub ist sinnvoll wiederzu-
verwenden. Auskunft über Verwertungsmög-
lichkeiten erteilt das Landratsamt.
- 5.3 Die Bauherren sind im Rahmen der Bauge-
nehmigung darüber zu informieren, daß sie
ihr Gebäude in Kenntnis der landwirtschaftlichen
Nutzung der Nachbargebäude und der land-
wirtschaftlichen Freiflächen errichten. Insofern
sind Beeinträchtigungen durch eine landwirt-
schaftliche Nutzung hinzunehmen, soweit sie
sich im zulässigen Rahmen bewegen.

Aufgestellt: 18.05.95

DIPL.-ING. WERNER PLÖSSER



FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL

ECKENERSTRASSE 65
88046 FRIEDRICHSHAFEN
TELEFON 0 75 41 - 3 51 28
TELEFAX 0 75 41 - 3 51 29

Flächenbilanz

1)	Fläche im Geltungsbereich	3.080 qm	100,0%
2)	Nettobauland	2.795 qm	90,7%
3)	Verkehrsfläche		
	a) Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	250 qm	
	b) Geh- + Radweg	35 qm	285 qm
			9,3%

Aufgestellt, 18.05.95

DIPL.-ING. WERNER PLÖSSER

FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRLECKENERSTRASSE 65
88046 FRIEDRICHSHAFEN
TELEFON 0 75 41 - 3 51 28
TELEFAX 0 75 41 - 3 51 29