

Öffentliche Bekanntmachung

Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Brühl“, und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am 1. Dezember 2025 in öffentlicher Sitzung den erneuten Entwurf des Bebauungsplans "Brühl" gebilligt und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese werden ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplanverfahren wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die einer behutsamen und gebietsverträglichen Nachverdichtung dient.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von

- einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen.

Maßgebend ist der Entwurf des Bebauungsplanes des Büros Helmut Hornstein, Überlingen bestehend aus

- dem Entwurf des zeichnerischen Teils (Rechtsplan) des Bebauungsplans des Planungsbüros Helmut Hornstein, Überlingen, vom 01.12.2025
- dem Entwurf des Textteils des Bebauungsplans (planungsrechtliche Festsetzungen) und den örtlichen Bauvorschriften des Planungsbüros Helmut Hornstein, Überlingen, jeweils vom 01.12.2025 mit der dem Planentwurf als Entwurf beigefügten Begründung des Planungsbüros Helmut Hornstein, Überlingen, vom 01.12.2025.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs ist im nachstehenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich.

Ziel und Zweck der Planung

Der am 10.04.2006 durch den Gemeinderat beschlossene und am 12.05.2006 in Kraft getretene Bebauungsplan „Brühl“ stellt sich aufgrund eines formellen Mangels als rechtlich unwirksam dar. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan unter weitgehender Beibehaltung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung sich im Zuge der Plandurchführung ergebender Änderungen sowie mit dem Ziel, zusätzliche bauliche Potentiale im Wege der Innenentwicklung zu erschließen, neu aufgestellt werden.

Veröffentlichung im Internet mit öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stehen die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans "Brühl" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Rechtsplan, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründungen in der Zeit vom **30.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026** auf der Homepage der Gemeinde Immenstaad am Bodensee unter www.immenstaad.de/leben-wohnen/wohnen-bauen/bauleitplanverfahren/oeffentlichkeitsbeteiligung sowie über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg zur Einsicht und zum Download bereit.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans "Brühl" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Rechtsplan, Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründungen liegen darüber hinaus gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom **30.03.2026 bis einschließlich 30.04.2026** bei der Gemeinde Immenstaad am Bodensee, Dr. Zimmermann-Straße 1, 88090 Immenstaad am Bodensee, im Flur des Erdgeschoss (EG), während den allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich zur Einsichtnahme aus.

(Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich dienstags von 14:00 bis 18:00 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist.)

In diesem Veröffentlichungszeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen sollen elektronisch an rathaus@immenstaad.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich abgegeben werden oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Es handelt sich hierbei um ein öffentliches Verfahren und die Stellungnahmen werden in öffentlicher Sitzung behandelt. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift der Beteiligten enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Brühl“ unberücksichtigt bleiben können.

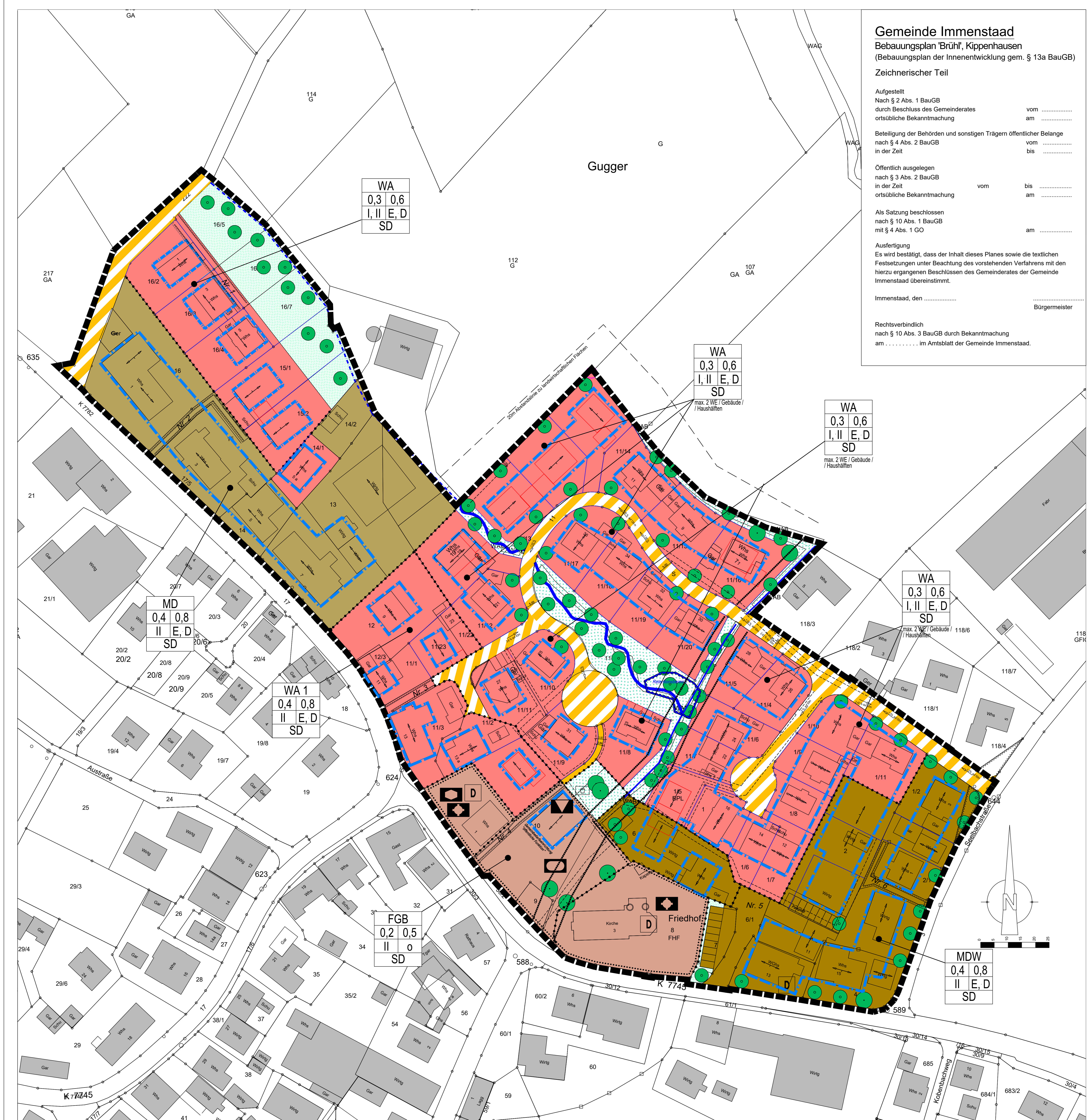
Hinweise zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der DSGVO (Datenschutz-Grundverordnung) i.V.m. § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Weitere Informationen können dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Information Bauleitplanverfahren“ auf der Homepage der Gemeinde Immenstaad am Bodensee (www.immenstaad.de/leben-wohnen/wohnen-bauen/bauleitplanverfahren/oeffentlichkeitsbeteiligung) entnommen werden. Das Formblatt liegt zudem an o. g. Stellen im Rathaus während des Auslegungszeitraums öffentlich aus und wird danach im Bauverwaltungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

Immenstaad am Bodensee, 25. März 2026

gez.

Johannes Henne
Bürgermeister



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der -BauNVO-)
 - WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MD** 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5a BauNVO)
 - MDW** 1.2.2. Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 + 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
0,3 0,6		MD = Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
I, II E, D		MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
SD		
	Fläche zur Grundstücksfläche	Grundflächenzahl (GRZ)
	Anzahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise	(SD = Satteldach)
		(E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, H = Hausgruppe)
 - Einrichtung und Anlage zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - FGB** 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Anliegerbereich
 - Fusswege
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - private Grünflächen
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses = Regenwasser-Retentions- und Versickerungsflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - D** 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Nr. 1-7 siehe Textteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: Leitungsrecht für die Ableitung von Regenwasser + Abwasser
 - 15.8 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind = Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Haupt-Firstrichtung
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Bebauungsvorschlag
 - Gewässerrandstreifen beidseitig 5 m

Projekt:
 Gemeinde Immenstaad am Bodensee
 Bebauungsplan 'Brühl', Kippenhausen
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Plan:
 Rechtsplan

Plan Nr.:	Gezeichnet:	Geändert:	Format:	Maßstab:
	12.11.2024 pe	01.12.2025 hd	A0	1:500

Helmut Hornstein
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL
 Landschaftsarchitektur, Stadt-, und Umweltplanung
 Aufkircher Str. 25 88662 Überlingen/Bodensee Tel. 07551/915043 Fax 915044