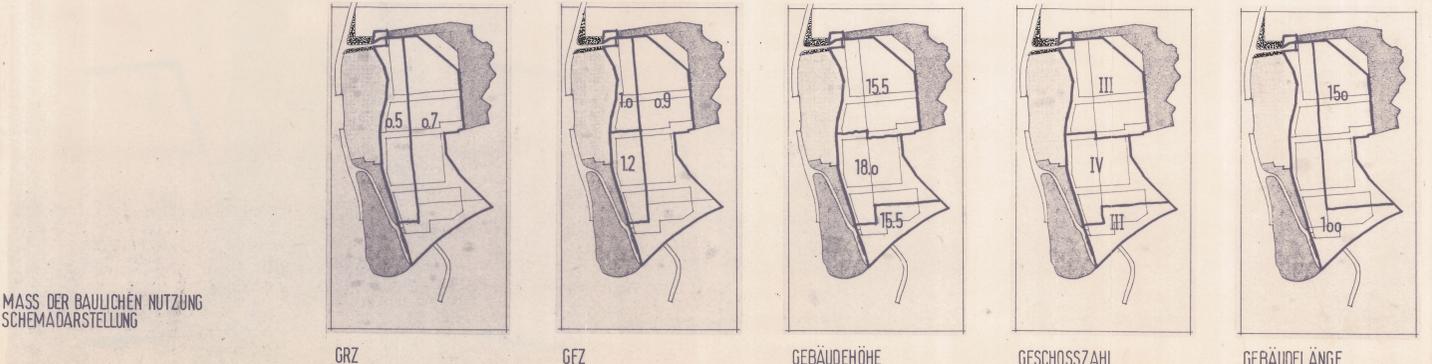


ZEICHNERKLÄRUNG UND TEXTTEIL

- 1 RECHTSGRUNDLAGEN
 - 1.1 Bundesbaugesetz (BauBG) i.d.F. vom 25.9.76, zuletzt geändert 6.7.79
 - 1.2 Bauutzungsverordnung (BauUV) i.d.F. vom 15.9.77
 - 1.3 Planzonenverordnung (PlzVO) i.d.F. vom 30.7.81
 - 1.4 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.83
- 2 PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 **GeE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) In Gewerbegebiet (GE e) nach § 8 BauUV sind zur Fernwirkung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 BImSchG besondere Vorkehrungen zu treffen. Bei Betrieben, Betriebsstellen und Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist insbesondere durch bauliche Abflutung (z.B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Fortkonstruktion), Schall- und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen und Anordnung bzw. Abschirmung der Verkehrsanlagen zu gewährleisten, daß ohne Berücksichtigung etwaiger Freigebäude an der Grenze des Gewerbegebietes zur L 207 hin insgesamt ein Beurteilungswert von höchstens 45 (A) und höchstens 45 db (A) nicht überschritten wird. Außerdem ist zu gewährleisten, daß vom Gewerbegebiet ausgehende Immissionen anderer Art (z.B. Gase und Gerüche) das Wohnen nicht wesentlich stören.
Nutzungsschablone:
Art der Nutzung Max. Gebäudehöhe 4 16(3) BauVO § 8 BauVO Max. Zahl d. Vollgeschosse § 16 BauVO
Grundflächenzahl Geschwindlichkeitszahl § 19 BauVO § 20 BauVO
Dachform Bauweise § 23(1) Nr. 1 LBO § 22 (4) BauVO
Längsbeschränkung § 22 (4) BauVO
 - 2.1.2 **GeE** Beispiel:
a5 (10) FD b loom
 - 2.2 Bauweise
 - 2.2.1 Besondere Bauweise = offen, jedoch Längsbeschränkung gemäß Nutzungsschablone. § 9(1) Nr. 2 BauVO
 - 2.2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zugleich Grenze anrechenbarer Grundstücksteile. § 22(4) BauVO
 - 2.2.3 Abgrenzung zur weiteren Differenzierung der Nutzung innerhalb der anrechenbaren Grundstücksteile nach 2.2.1, siehe hierzu Schema. § 16(5) BauVO
 - 2.2.4 Bausgrenze § 23 BauVO
 - 2.2.5 Fläche für zeitlich begrenzte Nebenanlagen. Zulässig sind Nebenanlagen nur während und für zeitlich begrenzte Freizeitsuche mit einer Größe von max. 70 qm. Im übrigen sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. § 14(1) Satz 3 BauVO
 - 2.2.6 Flächen für Stellplätze. Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen in Parkhäusern unterzubringen, die durch entsprechende Platzierung den Verkehr auf die erschließenden Zufahrten möglichst abschirmen. Für einen vorübergehenden Zeitraum können Ausnahmen zugelassen werden. Ausnahme können Stellplätze in der überbaubaren Fläche für besondere Personengruppen (z.B. Behinderte, Besucher, Betriebsleiter, Bereitschaftspersonal) zugelassen werden. § 9(1) Nr. 4 BauVO § 22(4) BauVO
 - 2.2.7 Freizuhalten Flächen
 - 2.2.7.1 Von der Bauweise freizuhalten Flächen. Sichtfelder an Straßenmündungen sind auf Dauer von Sichtbindern jeder Art ab 2,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. § 9(1) Nr. 10 BauVO
 - 2.2.7.2 Verkehrsflächen. Öffentliche Verkehrsflächen. § 9(1) Nr. 11 BauVO
 - 2.2.7.3 Private Verkehrsflächen. Anrechnung auf anrechenbare Grundstücksteile gemäß Schema.
 - 2.2.7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Höhenquoten bestehender Straßen. Höhenquoten geplanter Straßen. § 17(3) BauVO
 - 2.2.7.5 Stellplatzzufahrt. § 9(1) Nr. 13 BauVO
 - 2.2.7.6 Hauptversorgungsleitungen. Versorgungsleitungen Badenwerk als Freileitung. Versorgungsleitungen Badenwerk unterirdisch. § 9(1) Nr. 15 BauVO
 - 2.2.7.7 Private Grünflächen. Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen i.S.v. § 14 BauVO sowie von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauVO nicht zulässig. § 9(1) Nr. 16 BauVO
 - 2.2.7.8 Wasserfläche Linbach. § 9(1) Nr. 17 BauVO
 - 2.2.7.9 Flächen für Aufschüttungen. Die Aufschüttungen sind max. bis Straßenhöhen vorzunehmen. § 9(1) Nr. 21 BauVO
 - 2.2.7.10 Geh- u. Fahrrecht für Zufahrt Kläranlage. § 9(1) Nr. 18 BauVO
 - 2.2.7.11 Flächen für die Landwirtschaft. § 9(1) Nr. 20 BauVO
 - 2.2.7.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie Pflanzengestecke + Erhaltungsgebote. § 9(1) Nr. 25a BauVO
 - 2.3 Die private Grünfläche 1 im Südwesten des Planbereichs ist als Strauenseite anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Reihenabstand 12,0 m, innerhalb der Reihe 10,0 m. Sorten: Oberbayerische Holzbirne, Schweizer Haselnuss, Silberahorn, Apfel: Hilschire, Bretschner, Boskop o.S., die Zufahrt von der L 207 innerhalb der privaten Grünfläche 1 ist im Bereich der Aufschüttung mit Strauchern und Büumen i. d. Ordnung abzufassen. Befestigungshöhe innerhalb der Sichtfelder max. 70 cm, Ausnahme Hochschemen mit Kronenbildung über 2 m Höhe.
 - 2.3.1 Die private Grünfläche 2 im Nordosten des Planbereichs ist als intensiv genutzte zweischichtige Feuchtwiese ohne Einfriedigung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. In Randbereichen der Wiese und entlang von Gräben sind max. 20 cm der Grünfläche mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzenarten sind an die natürlich vorkommenden Pflanzenarten (s. Artenliste) gebunden. Gehölzbestimmungen sind nicht zulässig. Der Zaun zum Baufeld ist in diesem Bereich mit lockeren Hecken-Gehölzgruppen zu bepflanzen.
 - 2.3.2 Die Fläche für Nebenanlagen im Nordosten des Planbereichs ist als Hesse mit einzelnen Gehölzgruppen in Randbereichen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 - 2.3.3 Die Fläche für die Landwirtschaft im Bereich der Grünfläche 1 ist als Grünfläche zu erhalten. Die Baugarten sind der Artenliste zu entnehmen. Als Ausnahme können die Grünfläche 1+2 in ihrer gezeichneten Lage um jeweils max. 30 m nach Norden oder Süden verschoben werden. In Rahmen dieser Ausnahme sind auch die Baugarten verschiebbar. Grünfläche 3 ist in seiner Lage nicht verschiebbar. § 31(1) BauVO
 - 2.3.4 Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Es sind je 300 qm unbebauter Fläche mindestens 1 Baum i. d. Ordnung oder 2 Büume i. d. Ordnung zu pflanzen. Die Baumarten sind der Artenliste zu entnehmen.

- 2.16.10 Artenliste zu den Pflanzgebieten nach 2.16.2 bis 2.16.9
 - Bäume I. Ordnung (Kreis Ø 10 cm) (Pflanzgröße: mindestens Halsterr, 250 - 300 cm Höhe)
 - 1 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - 2 Acer platanoides Spitzahorn
 - 3 Fagus sylvatica Rotbuche
 - 4 Fraxinus excelsior Esche
 - 5 Pinus sylvestris Kiefer
 - 6 Quercus pedunculata Stieleiche
 - 7 Quercus petraea Traubeneiche
 - 8 Tilia cordata Winterlinde
 - 9 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 - 10 Ulmus scabra Bergulme
 - Bäume II. Ordnung (Kreis Ø 7 cm) (Pflanzgröße: mind. 150/200 cm Höhe)
 - 1 Acer campestre Feldahorn
 - 2 Alnus glutinosa Schwarzalpe
 - 3 Carpinus betulus Hainbuche
 - 4 Corylus avellana Haselstrauch
 - 5 Crataegus monogyna Weißdorn
 - 6 Ligustrum vulgare Liguster
 - 7 Lonicera xylosteum Heckenrosche
 - 8 Rosa spec. Rose
 - 9 Salix spec. Strauchweiden
 - 10 Sambucus nigra Holunder
 - 11 Viburnum lantana Holleiger
 - 12 Viburnum opulus Schneeball
 - 2.16.11 Die vorhandene Böschungskante zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist als natürliche Terrassensante zu erhalten und extensiv zu pflegen.
 - 2.16.12 Vorhandene Entwässerungsgräben. Vorhandene und zu erhaltende bzw. neu anzulegende Entwässerungsgräben sind als Flächen, offene, leicht abändernde Gräben im Bereich der Grünfläche 1-3 anzulegen, zu unterhalten und an den Vorfluter anzuschließen. Die Dach- und Fußwegeentwässerung ist, soweit technisch möglich, über die Entwässerungsgräben, Sandkies-Absetzbecken bzw. Schluffkörbe an den Vorfluter anzuschließen. Kläranlagen sind vor dem Vorfluter anzuschließen. Vorhandene Wassergräben sollen integriert werden. Der Entwässerungsgraben entlang der Böschungskante zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (z. B. 2.16.12) ist an das Grabensystem anzuschließen. Böschungseigung der Gräben max. 1:3 Querungen von Verkehrswegen sind mit Gräbenmündungsausführung (s. auch 2.16.8).
 - 2.17 Entlang der Zufahrt Süd wird an der L 207 durch diesen Bauplan der rechtsverbindliche Bauplan 00 geändert. Im Bereich der Zufahrt Süd wird an der L 207 durch diesen Bauplan der rechtsverbindliche Bauplan 00 geändert. "Bühnen-Speculativen" geändert. § 9(7) BauG
- 3 TEXTLICHE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 3.1 Außere Gestaltbaulicher Anlagen § 73(1) Nr. 1 LBO
 - 3.1.1 Dachform. FD Flachdach. Flächeneindeckung bis 22 Grad können als Ausnahme zugelassen werden. § 73(1) Nr. 1 LBO
 - 3.1.2 Beschaffenheit der Außenwände. Außenwände sind extensiv zu pflegen, soweit technisch möglich und zumutbar. § 73(1) Nr. 4 LBO
 - 3.1.3 Gebäudeaußenwände sind in gedeckten Farben zu halten. Geschlossene Außenwände sind ohne Verkleidung, mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO
 - 3.1.4 Metallisch reflektierende oder leuchtend farbige Dachdeckungen (ausgenommen sind technische Einrichtungen, wie z.B. Solarkollektoren) und Außenwandverkleidungen sind nicht zulässig. § 73(1) Nr. 5 LBO
 - 3.2 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, sofern nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen und sich durch entsprechende Vorkehrungen vermeiden lassen. § 73(1) Nr. 4 LBO
 - 3.3 Stellplatzflächen innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten und Fahrspuren mit einer wasserundurchlässigen Decke anzulegen. § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO
 - 3.4 Ständig aufgestellte Abfallbehälter müssen vor Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt werden. § 73(1) Nr. 5 LBO
 - 3.5 Einfriedigungen. Der Sicherheitszaun ist bis max. 2,40 m Höhe aus Pfosten mit Maschendrahtgeflecht und mind. 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Die Fläche zwischen Zaun und Baufeld ist zu bepflanzen. § 73(1) Nr. 5 LBO
 - 3.6 Geländehöhe. Das Gelände ist in seinen topographischen Gegebenheiten zu erhalten. In Geländebereich sind Abgrabungen und Auffüllungen bis 1,5 m zulässig. § 73(1) Nr. 5 LBO
 - 3.7 Gebäudehöhen. Gebäudehöhen beziehen sich auf die festgelegte Geländeoberfläche, gem. § 6 (4) LBO. Überschreitungen der Gebäudehöhe bis zu 3,50 m für technische Einrichtungen, Maschinenhäuser, Anlagen der Haustechnik, können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie im Gebäude nicht mehr als 20 % der Gebäudegrundfläche betragen. § 31(1) BauG
- 4 HINWEISE
 - 4.1 Die Gestaltung von Heckenanlagen unterliegt der Satzung der Gemeinde.
 - 4.2 Die Festlegung der Geländeoberfläche gem. § 6 (4) LBO erfolgt in Bauplan.
 - 4.3 Bauentwürfe sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
 - 4.4 Zur Unterhaltung und Pflege des Liniennetzes ist für die zuständigen Institutionen der Zugang zu gewährleisten.



VERFAHRENSVERMERKE

ALS ENTWURF IN ÖFFENTLICHER SITZUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 27. Okt. 1988

NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG (Inmündigkeit) am 3. Okt. 1988 ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 1.0. Nov. 1988 BIS 1.0. Dez. 1988

ALS SATZUNG IN ÖFFENTLICHER SITZUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 22. Dez. 1988

Ausgeführt 7997 IMMENSTAAD AM BODENSEEKREIS 3. Dez. 1988

GENEHMIGT DURCH LANDRATSAMT BODENSEEKREIS MIT ERLASS-NR. VOM 20.2.87

RECHTSVERBINDLICH DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM 27.2.87

INMÜNDIGKEIT DURCH NEUHEITEN

GEMEINDE IMMENSTAAD BODENSEEKREIS BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET 'DORNIER 3'

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplan-Ausführung mit dem Genehmigungsverfahrens-Bebauungsplan Dornier 3 wird bezeugt.

LAGEPLAN 1:1000

MIT ZEICHNERKLÄRUNG + TEXTTEIL

22.08/4.11.86 / 24.10.86

wund + partner architekten
7800 Freudenhofen, Hochstrasse 1