

Gemeinde Immenstaad

S A T Z U N G

Über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen
Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "Grund-
Heiden" der Gemeinde Immenstaad.

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung Baden - Württemberg und von §§ 111, 112 der Landesbauordnung Baden - Württemberg (LBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am 21. Juni 1965 folgende örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "Grund - Heiden" der Gemeinde Immenstaad als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt im räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "Grund - Heiden" der Gemeinde Immenstaad.

§ 2

Grenzabstände

Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude muss mindestens 6,00 m betragen bei 2geschossiger und 9,00 m bei 3geschossiger Bauweise.

§ 3

Gestaltung der Hauptgebäude

Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen, gemessen vom gewachsenen Boden.

An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

Die im Gestaltungsplan angegebenen Dachneigungen:

- a) von 25° bis 35° bei 2geschossigen Gebäuden und
 - b) von höchstens 15° bei 3geschossigen Gebäuden
- sind bindend.

Für die Dachdeckung sollen in der Regel engoblierte Tonsiegel oder engobliertes Welleternit verwendet werden.

Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

§ 4

Gestaltung der Nebengebäude und Caragen

Die Nebengebäude und Caragen sollen in einem angemessenen Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Um grössere Baukörper zu erhalten, sind die Nebengebäude und Caragen zweier benachbarter Grundstücke möglichst zu einem Baukörper zusammenzufassen.

Nebengebäude und Caragen müssen eingeschossig erstellt werden.

Die Traufhöhe darf höchstens 2,30 m betragen. ~~Dachneigung und~~
~~Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.~~

§ 5

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen, 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 Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinsmündungen und Kreuzungen sollen sie nicht höher als 0,80 über Fahrbahnhöhe sein.

In bebauten Strassenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Der Abstand der Einfriedigung zu Gde.-Wegen muß 60 cm betragen. Es wird empfohlen, Einfriedigungen ganz wegzulassen.

§ 6

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

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.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 7

Ausdehnung der Genehmigungspflicht

Abweichend von § 89 LBO 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 von den Bestimmungen 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 § 112 Abs. 5 LBO in Verbindung mit § 12 des Bundesbaugesetzes rechtsverbindlich.

Immenstaad, den 22. Juni 1965



Der Gemeinderat:

[Handwritten signature]
Wiedmaier

Bebauungsvorschriften zum Teilbebauungsplan

"Grund - Heiden" 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 (Bau-NVO),
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 Eintragungen im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

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

Die Festsetzung der Grundflächenanzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Strassen- und Baulinienplan (Baufluchtenplan).

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 Teilbauungsplanes gilt der § 31 BBauG.

Immenstaad, den 21. Juni 1965

Der Gemeinderat:



Wiedmaier
Wiedmaier