



Ausgefertigt
Immenstaad, den 25.02.1997
Beisswenger
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl = GRZ (§ 16 BauNVO)

0,5 Geschosflächenzahl = GFZ (§ 16 BauNVO)

2 WE max. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Hauptfährtrichtung (§ 9 (1) 2 i.V.m. § 74 (1) 1 LBO)

1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

ST Stellplätze

GA Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Anlieger (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gehweg bzw. Wohnweg

Fahrbahn

Sicherheitsstreifen

Zufahrtsverbot (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.5 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßen sind oberhalb 70 cm von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten

Von jeder Bebauung, einschließlich von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten Grundstücke auf einer Breite von 10,00 m entlang der K 7745.

1.6 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.7 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB + § 74 (1) LBO)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15)

Verkehrsgrün, Bankett zwischen Straße und Geh- und Radweg in Rasen

Private Hausgartenflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Alle als Hausgarten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen und den Vorgärten hin einzufriedigen. Sämtliche Einfriedigungen sind in ihrem Verlauf dem jeweilig realisierten Haustyp anzupassen.

Offene Vorgartenfläche (§ 74 (1) 3 LBO)

Die so gekennzeichnete Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedigt werden. Die Vorgärten dürfen nur als Rasenflächen mit Einzelgehölzen - oder statt Rasen mit Bodendeckern (Kleingehölze bis 30 cm hoch und Stauden) - bepflanzt werden. Eine Einfassung der Vorgärten mit Blumenrabatten, Pflanzstreifen, Hecken oder sonstigen Einfassungen ist unzulässig.

Pflicht zur Anpflanzung und Erhaltung einer freiwachsenden Hecke (§ 9 (1) 25 BauGB + § 74 (1) 3 LBO)

Im so gekennzeichneten Bereich sind als Einfriedigung freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Pflanzen sind 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um ein volles Wachstum der Hecke zu gewährleisten. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung in einer Entfernung von 1 m von der Grenze ein Maschendrahtzaun von max 1 m Höhe erlaubt. Betonpfosten sind nicht zulässig. Der Zaun muß von der Hecke im Endzustand überwachsen sein. Folgende Gehölze sind zu pflanzen: Haselnuß, Sanddorn, Feuerdorn, Liguster, Mahonie Spirea, Forsythie.

TTTT

Die einzufriedigenden Grünflächen sind durch eine Hecke zu begrenzen. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung in einer Entfernung von mind. 0,50 m zur Grenze ein Maschendrahtzaun von max 1 m Höhe erlaubt. Betonpfosten sind nicht zulässig. Der Zaun muß von der Hecke im Endzustand überwachsen sein. Als Heckenpflanzen sind zu verwenden: Potentilla frut., Berberitzen, Wildrosen, Spirea A. Waterer, Lonicera pileata, Hypericum patulum, Carpinus betulus, Hainbuche, Liguster u. ä. Das Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke ist auch zulässig. Ausnahme: Im Bereich von Sichtfeldern dürfen nur Pflanzen bis max. 0,70 m Höhe verwendet werden: Potentilla - Fünffingerkraut, Berberis candidula - Immergrüne Berberitze, Mahonia aquifolium - Mahonie, Rosa nitida - Glanzrose, Symphoricarpos Hancock - Korallenbeere, u.ä.

Baumpflanzungen zwingend mit Artenangabe (§ 9 (1) 25 BauGB)

An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen, die im Plan enthaltenen Artenangaben sind bindend. Der Standort kann geringfügig gegenüber dem Plan geändert werden. Wenn eine Artenangabe fehlt, ist ein Baum folgender Tabelle zu pflanzen:

1. Alnus glutinosa	Schwarzerle
2. Fraxinus excelsior	Esche
3. Acer pseudoplatanus	Bergahorn
4. Tilia cordata	Winterlinde
5. Pinus sylvestris	Waldkiefer
6. Sorbus aucuparia	Vogelbeerbäum
7. Sorbus aria	Mehlbeerbäum
8. Ulmus scabra	Bergulme
9. Juglans regia	Walnußbaum
10. Quercus robur	Stieleiche

Baumpflanzen Hochstamm (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pflanzungen eines Baumes mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m. Nicht zulässig für Heckenpflanzen sind:

Thuja	Lebensbaum
Chamaecyparis	Zypressenart
Juniperus	Wacholderarten

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD Satteldach (§ 74 (1) 1 LBO)

35° - 45° Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

TEXT

3. Textliche planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren und der für Garagen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist die Aufstellung von Boots- oder Campingwagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Zulässig sind Pergolen und Teppichkopfstanzen als Einzelmaßnahme (§ 9 (1) 4 BauGB).

3.2 Die Garagenzufahrten und private Stellplätze sind in Verbundstein oder Pflaster herzustellen; Makadam ist nicht zulässig. Zwischen den Garagenzufahrten und dem Erschließungsweg und zwischen aneinandergrenzenden Zufahrten bzw. Stellplätzen sind Absperrungen jeder Art nicht zugelassen (§ 9 (1) 4 BauGB).

3.3 Auf den von jeder Bebauung freizuhaltenen Grundstücken entlang der K 7745 ist die Errichtung von Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig (§ 9 (1) 10).

3.4 Für Balkone und Loggien sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 20 m² für die Einzelmaßnahme als Ausnahme zulässig (§ 23 (3) BauGB) (max. Überschreitungen der Baugrenze bis 2,0 m in der Tiefe).

4. Textliche Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

4.1 Reflektierende Dacheindeckungen sowie schwarze Wandverkleidungen und Dachdeckungen sind nicht zulässig. Für die Dachdeckung sind naturfarbene oder engobierte Ziegel zu verwenden (§ 74 (1) 1 LBO).

4.2 Garagen sind in die Hauptgebäude mit einzubeziehen und mit Satteldach auszuführen (§ 74 (1) 1 LBO).

4.3 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig (§ 74 (1) 4 LBO).

4.4 Die Höhe der Gebäude (Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion) wird auf 3,50 m über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe beschränkt (§ 74 (1) 1 LBO).

4.5 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen im Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht ab Oberkante der letzten Geschoßdecke bis oberkante der Dachkonstruktion (§ 74 (1) 1 LBO).

4.6 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen und in unauffälligen Farbtönen zu halten. Sonstige Außenverkleidungen sind nur in Holz zulässig (§ 74 (1) 1 LBO).

4.7 Sollen Abfallbehälter dauern am Rand öffentlicher Verkehrsflächen oder im Vorgarten aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behälter untergebracht werden oder mindestens gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden (§ 74 (1) 3 LBO).

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Die Höhenlage der baulichen Anlage wird in jedem Einzelfall in der Baugenehmigung festgesetzt. (§ 10 LBO)

5.2 Dachaufbauten: Die Zulässigkeit und Gestaltung der Dachaufbauten wird durch die „Gaupensatzung“ der Gemeinde Immenstaad geregelt, welche am 11.03.1996 als Satzung beschlossen wurde (vergl. § 12 Ziffer 2.3 der Gaupensatzung) (§ 74 (1) 1 LBO).

gefertigt:
Friedrichshafen, den 30.01.97

KIENZLE + VÖGELE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 in der gültigen Fassung
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 in der gültigen Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.90 in der gültigen Fassung
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.95 in der gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluß des Gemeinderates über die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens (§ 13 (1) BauGB) 11.03.1996

Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer 13.03.1996

der betroffenen Träger öffentlicher Belange (§ 13 (1) Satz 2 BauGB) 13.03.1996 und 19.11.1996

Bedenken und Anregungen → keine Anzeige beim LRA nach BauGB erforderlich keine 24. Feb. 1997

Satzungsbeschluß (§ 13 (1) i.V.m. § 10 BauGB) 28. Feb. 1997

öffentliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung mit gleichzeitigem Inkrafttreten der Satzung (§ 13 (1) i.V.m. § 12 BauGB)

Anzeige beim LRA nach § 4 (3) Satz 3 GemO

Ausgefertigt: Immenstaad, den 25.02.1997

Beisswenger
Bürgermeister

Ausgefertigt:
Immenstaad, den 25.02.1997

Beisswenger
Bürgermeister

Stadt / Gemeinde:

Immenstaad

Plan:

Änderung des
Bebauungsplanes
„Widdum“

Plan - Nr.:

Maßstab:

M 1:500

Planfertigter:

DIPL.-ING./REG.-BM. UDO KIENZLE
DIPL.-ING. ALFRED VÖGELE
FREIE ARCHITECTEN
FREIE STADTPLANER
WERASTRASSE 40
88045 FRIEDRICHSHAFEN
TELEFON / TELEFAX 07541/75151

KIENZLE+VÖGELE
ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG

Proj. - Nr.:

9513.0

Datum:

30.01.1997