


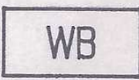
# 1 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.86
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. vom 23.01.90)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlZVO) i.d.F. vom 30.7.81
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.83

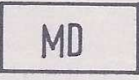
## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

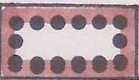
- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1  Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 BauNVO  
Ausnahmen i.S. von Abs. 3 Nr. 2-5 sind nicht zulässig.

- 2.1.2  Besonderes Wohngebiet i.S. von § 4a BauNVO  
Ausnahmen i.S. von Abs. 3 Nr. 2 u. 3 sind nicht zulässig.

Nach Abs. 2 Nr. 3 zulässige sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn die von diesen Gewerbebetrieben ausgehenden Immissionen innerhalb der zulässigen Richtwerte liegen:  
(Lärmwerte gemessen an der Gebäudeaußenseite des Verursachers):  
Mittelungswert tags 55 db (A)  
nachts 40 db (A)

- 2.1.3  Dorfgebiet i.S. von § 5 BauNVO  
Die unter Abs. 2 Nr. 7 und 9 genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

- 2.1.4  Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB



Öffentliche Verwaltungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude + Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude + Einrichtungen

- 2.1.5 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Max. Zahl der Vollgesch. § 16 BauNVO
-----------------	---

Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
---------------------------------	-----------------------------------

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

Dachneigung § 73 (1) Nr. 1 LBO	s. auch 3.1.1
-----------------------------------	---------------



2.1.6

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche  
(s. Planzeichen 2.1.4) gelten für  
die Grundflächenzahl folgende Werte:

- a) GRZ 0,4 bei ausschließlicher Anrechnung oberirdischer Gebäude
- b) GRZ 0,6 bei Anrechnung oberirdischer Gebäude und zusätzlich oberirdischer Stellplätze, Garagen, Zufahrten und sonstigen anrechenbaren Flächen nach § 19 (4) BauNVO.
- c) GRZ 0,8 bei Anrechnung aller Flächen einschließlich unterirdischer Tiefgaragen. § 19 (4) BauNVO

2.1.7

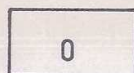
Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. § 14 Abs. 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (auch Boots- und Campingwagen-Winterlager). Ausgenommen sind Einfriedigungen, Teppichklopfstangen, Schwimmbecken, Pergolen und KFZ-Stellplätze.

§ 23 (5) BauNVO

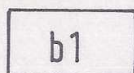
2.2

Bauweise

§ 22(2), (4) BauNVO



Offene Bauweise



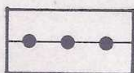
Besondere Bauweise = offen,  
mit Längenbeschränkung 85,0 m

2.2.1

Für Garagen, die im Lageplan als Grenzbebauung vorgesehen sind, ist eine abweichende Bauweise ohne Einhaltung von Abstandsflächen zulässig, s. auch 3.1.9

§ 22 (4) BauNVO

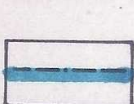
2.3



Abrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

2.4



Baugrenze, Baulinien

§ 23 BauNVO

2.5



Flächen für Garagen + Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4  
BauGB

Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

2.6

Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11  
BauGB



Verkehrsfläche, gemischt genutzt



Gehweg  
Fahrbahn

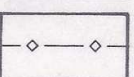


Einfahrt



öffentlicher Parkplatz


2.7



Hauptversorgungsleitungen  
20 kV Kabel Badenwerke

§ 9 (1) Nr. 13  
BauGB



2.8  öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

2.9  Leitungsrecht (L) § 9 (1) Nr. 21 BauGB

a = zugunsten der Anlieger

b = zugunsten des Erschließungsträgers

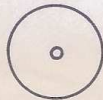
2.10 Pflanzgebote, Erhaltungsgebote § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB

2.10.1 Pflanzgebote § 9 (1) 25 a+b BauGB

Baumpflanzung, zwingend § 9 (1) 25a, mit Artangabe. An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die im Plan enthaltene Artangabe ist bindend. Der Standort kann bis max. 5 m gegenüber dem Plan geändert werden. Wo keine Artangabe gemacht ist, sind Baumarten der aufgeführten Artenliste zu pflanzen.

Pflanzgröße: mind. Solitär 250/300 cm.

Artenliste:




Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)  
Kreis d = 15 mm

Apl	Acer platanoides	Spitzahorn
Aps	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aes	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fra	Fraxinus excelsior	Esche
Jug	Juglans regia	Walnuß
Qup	Quercus petraea	Traubeneiche
Qur	Quercus robur	Stieleiche
Tic	Tilia cordata	Winterlinde
Tip	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
O	Apfel, Mostbirne	Großkronige Obsthochstämme



Kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)  
Kreis d = 10 mm

Aca	Acer campestre	Feldahorn
Alg	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Car	Carpinus betulus	Hainbuche
Cor	Corylus avellana	Haselnuß
Sor	Sorbus aucuparia	Eberesche
O	Pflaume, Mirabelle, Kirsche	Kleinkronige Obsthochstämme

2.10.2  Erhaltungsgebot für Bäume § 9 (1) 25b BauGB

Vorhandener in die Planung integrierter Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind während der Bauzeit im Kronen- und Wurzelbereich zu sichern. Abgrabungen und Auffüllungen sind unzulässig. Abgängige Bäume sind bei Ausfall zu ersetzen.

2.11 Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

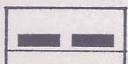


Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, nach § 5 St BauFG

2.12 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

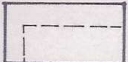


Begrenzung des Bebauungsplanes



Begrenzung des Bebauungsplans  
Hafner Teil 2

2.13 Unverbindliche Vorschläge



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

## 4

## H I N W E I S E

- 4.1 Die Festlegung der Geländeoberfläche gemäß § 6 (4) LBO und der EG-Fußbodenhöhe erfolgt in der Baugenehmigung.
- 4.2 Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sollen so durchgeführt werden, daß die gegebene natürlichen Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.
- 4.3 Die Anbringung und Aufstellung von Werbeeinrichtungen aller Art und Automaten unterliegt der Satzung der Gemeinde Immenstaad am Bodensee.