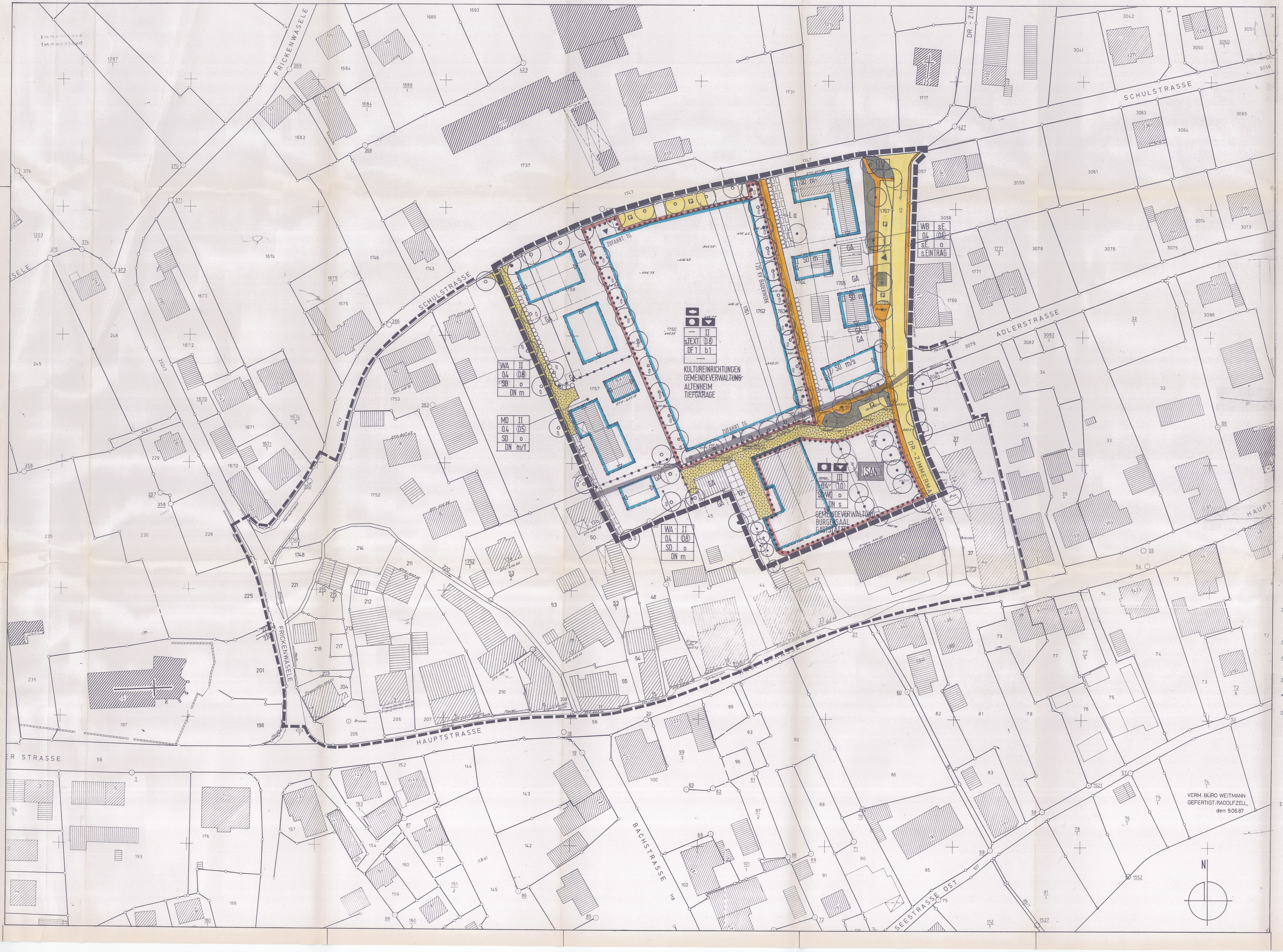

1 RECHTSGRUNDLAGEN

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

2.1.2 WB 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 MD 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 Bootswagen- und Campingwagen-Winterlager). Ausgenommen sind Einfriedigungen, Teppichklopfstangen, Schwimmbecken, Pergolen und KFZ-Stellplätze. — § 23 (5) BauNVO

2.2 Bauweise — § 22(2), (4) BauNVO

- o — Offene Bauweise
- b1 — 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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 (5) BauNVO

2.4 Baugrenze, Baulinien — § 23 BauNVO

Baugrenze

2.5 GA ST — 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
- P — Öffentlicher Parkplatz

2.7 Hauptversorgungsleitungen 20 kV Kabel Badenwerke — § 9 (1) Nr. 13 BauGB

2.8 V — 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

SAN — 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

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 73 (1) LBO

3.1 Äußere Gestaltung — § 73 (1) Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachform

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach

Dachneigung

flach	10-26 Grad	(f)
mittel	26-38 Grad	(m)
steil ä	38 Grad	(s)

DF1 — Sonderdachform als Kombination aus geneigten Dächern und Flachdach zulässig.

Flachdachanteil max. 70 %.

3.1.2 Hauptfirstrichtung

3.1.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind bis insgesamt 1/3 der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten sind mit einer max. Breite von 2,50 m und einem Mindestabstand zum Ortgang von 1,50 m zulässig. Als Ausnahme kann eine wiederkehrartige Giebelausbildung zugelassen werden, wenn der First mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst bleibt.

3.1.4 Für die Dacheindeckung sind rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

3.1.5 Die Fassaden sind zu verputzen, teilweise Aussenwandverkleidungen aus Holz sind zulässig.

3.1.6 Kniestöcke sind bis 0,70 m zulässig. Kniestock = gemessen von Rohfußboden Dachgeschoß bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachkonstruktion.

3.1.7 Garagendächer sind in Form und Material dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen.

Für Grenzgaragen ist eine abweichende Bauweise zugelassen. Ihre Firsthöhe darf 4,50 m nicht überschreiten (bezogen auf festgelegte Geländeoberfläche).

3.2 Je Gebäude ist nicht mehr als eine Außenantenne zulässig. (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3 Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln, sofern nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO).

3.4 Gestaltung der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen, der Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen, der Vorgärten (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.4.1 Abfallbehälter im Freien sind gegen Sicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu schützen.

3.4.2 Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Flächen

Geschnittene Hecke oder Holzzaun (auch freiwachsende Hecke möglich) mit einer max. Höhe von 1,20 m für die Hecke und 0,50 m für den Holzzaun über dem angrenzenden öffentlichen Wegeniveau. Heckenpflanzen sind mindestens 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen. Der freibleibende Streifen ist mit niederen Sträuchern (max. 0,60 m Höhe) oder Stauden zu bepflanzen. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung in einer Entfernung von mindestens 0,80 m zur Grenze ein Maschendrahtzaun von max. 0,90 m Höhe erlaubt. Betonpfosten sind nicht zulässig. Der Drahtzaun muß im Endzustand von der Hecke überwachsen sein.

ARTENLISTE

Berberis-Arten	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Nicht zulässig für Hecken sind:

Chamaecyparis-Arten	Scheinzypressen
Juniperus-Arten	Wacholder
Thuja-Arten	Lebensbaum

3.4.3 Garagenzufahrten und private Stellplätze

Die Garagenzufahrten sind zur Straße hin ohne Abgrenzungen (Zäune, Ketten o.ä.) herzustellen. Aneinander grenzende Zufahrten sind im gleichen Belag herzustellen und dürfen nicht durch Absperrungen gegeneinander abgegrenzt werden. Die Beläge sind in wassergebundener Decke, weitfugigem Rasenpflaster, in Beton-Gras-Steinen o.ä. anzulegen. Bituminöse Decken sind unzulässig.

3.4.4 Einbindung der nördlichen Gemeindebedarfsfläche durch Pflanzung von Obsthochstämmen, die für das Ortsbild von Immenstaad charakteristisch sind. Die Parkplätze sind in wassergebundener Decke, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen anzulegen.

3.4.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

sind als Grünflächen anzulegen. Je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist ein hochwachsender Baum der Artenliste 2.10.1 oder 2.10.2 zu pflanzen.

3.4.6 Baumscheiben

Baumscheiben in befestigten Flächen sollten eine Mindestgröße von 9 qm haben. Sie sind mit Bodendeckern, z. B. Efeu (Hedera helix) oder Immergrün (Vinca minor) zu bepflanzen.

4 HINWEISE

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.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

a) die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am *4.12.89* beschlossen und

b) am *8.12.89* ortsüblich bekanntgegeben.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am *8.12.89*

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am *2.7.90* den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

BERATUNG

der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat am *4.2.91*

SATZUNGSBESCHLUSS

durch den Gemeinderat am *4.2.91*

ANGEZEIGT

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB am *3.9.91* angezeigt.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Immenstaad, den *3.9.91*

Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift/~~Fotokopie~~ mit der Urschrift wird beglaubigt.
Immenstaad, den *15.7.92*
Bürgermeisteramt
[signature]

INKRAFTTRETEN

Der angezeigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am *15.11.91* ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

NACH BESCHLUSS V. 04.02.91	B	04.02.91
	A	31.08.90
ERGÄNZUNGEN/ÄNDERUNGEN	INDEX	DATUM

GEMEINDE IMMENSTAAD BEBAUUNGSPLAN

HAFNER TEIL 1

MASSTAB	1:500
DATUM	13.06.90
GEZ.	FL
PHASE/PLAN NR.	4 / 01 B

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO WUND, 7990 FRIEDRICHSHAFEN, HOCHSTRASSE 1, TELEFON 07541/206-0

BAUHERR