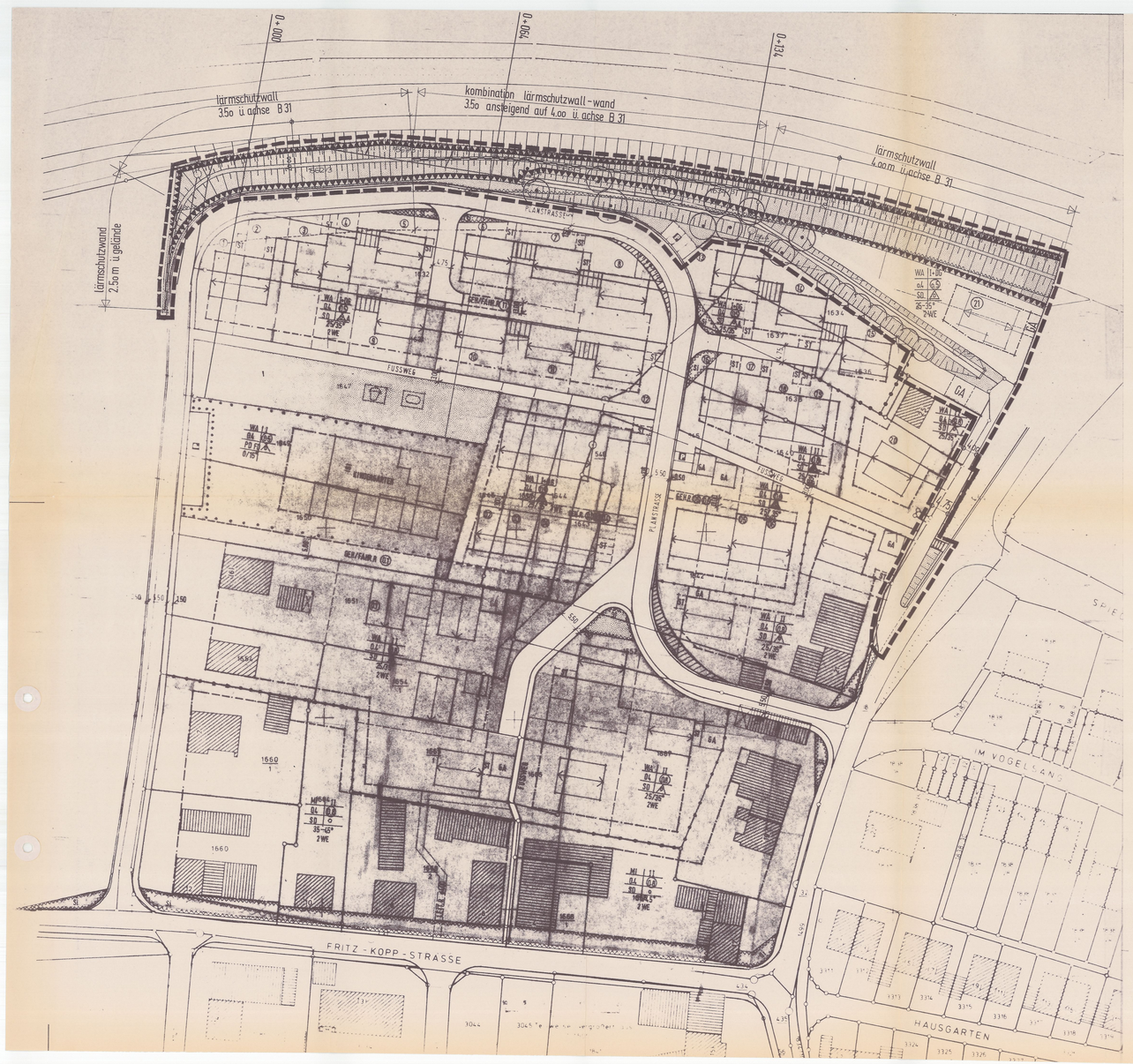


Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BBauG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

I + DG — Ein Vollgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß

04 — Grundflächenzahl = GRZ (§ 19 BauNVO)

(08) — Geschoßflächenzahl = GFZ (§ 20 BauNVO)

2 WE — max. Anzahl der Wohneinheiten

Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Hauptfirstrichtung

Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauG

GA — Garagen

Freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 1o BBauG

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4 BBauG

Gehweg bzw. Wohnweg
Fahrbahn
Sicherheitsstreifen

Zufahrtsverbot

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BBauG

Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BBauG

Schutzflächen, besondere Anlagen § 9 (1) Nr. 24 BBauG

Aufschüttungsflächen für Lärmschutzwall gem. Lärmschutzgutachten

Lärmschutzwand gem. Lärmschutzgutachten

Pflanz- und Erhaltungsgebot § 9 (1) Nr. 25 BBauG

Die bezeichneten Bäume und Buschgruppen sind zu erhalten und zu pflegen (Lage annähernd)

Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BBauG

Sichtfelder an Straßen sind oberhalb 7o cm von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.

Unverbindliche Vorschläge

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Baukörperform

Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone

1	Art der Nutzung	5	Dachform
2	Geschoßzahl	6	Bauweise
3	GRZ	7	Dachneigung
4	GFZ		

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

SD — Satteldach 25 - 35° (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

1. Vorbemerkungen

1.1 Der Bebauungsplan besteht aus einem Lageplan mit Zeichenerklärung und Textteil.

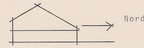
1.2 Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:
Bundesbaugesetz (BBauG) vom 25.o6.76, zuletzt geändert 6.07.79
Baunutzungsordnung (LBO) vom 2o.o6.72 mit Änderung vom 4.o7.84

2. Textliche planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren und der für Garagen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

2.2 Je 2oo qm nicht überbauter GRundstücksgläche ist ein hochwachsender Baum zu pflanzen und zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

2.4 Für die Bebauung des vorgeschlagenen Grundstückes Nr. 21, entlang der B 31, (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG) Bauliche Anlagen auf dem vorgeschlagenen Grundstück Nr. 21 des Lageplanes sind an der Nordseite 1-geschossig auszuführen. Für die Belichtung und Belüftung der an den von der B 31 beschallten Außenseite liegenden Nebenräume dürfen nur Elemente verwendet werden, die den Lärmschutzvorschriften entsprechend dem Lärmschutzgutachten vom Mai/Juni 1977, mit der Ergänzung vom 3o. Juni 198o, über das Gebiet Happenweiler entsprechen. (Lärmschutzfenster mit Schallschutzklasse III/35-39 dB). Sämtliche Aufenthaltsräume sind in diesem Bereich aus lärmschutztechnischen Gründen nach Süden zu orientieren.



2.5 Die Lärmschutzanlage entlang der B 31 ist entsprechend den Anforderungen des Lärmschutzgutachtens vom Mai/Juni 77, mit Ergänzung vom Juni 8o auszuführen.

2.6 Der öffentliche Bereich zwischen den bebauten Grundstücken und der B 31 ist aus landschaftsgestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen mit einem dichten Pflanzenstreifen, bestehend aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

2.7 Entlang der B 31 ist, gemessen von deren äußerem südlichen Fahrbahnrand ein 2o m breiter Schutzstreifen von jeder Bebauung einschl. von Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 1o BBauG)

2.8 Für die Sichtfläche der B 31 über o,7o m Höhe über deren Fahrbahn ragende Lärmschutzanlagen, muß ein Abstand von 1o m vom südlichen Fahrbahnrand eingehalten werden. (§ 9 (1) Nr. 1o BBauG)

3. Textliche örtliche Bauvorschriften (§ 11 LBO)

3.1 Reflektierende Dacheindeckungen sowie schwarze Wandverkleidungen und Dachdeckungen sind nicht zulässig. Für die Dachdeckung sind naturfarbene oder engobierte Tonziegel zu verwenden. (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

3.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte dürfen in ihrer Länge max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

3.3 Garagen sind, soweit sie nicht in die Hauptgebäude einbezogen werden, massiv mit Flachdach auszuführen. (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

3.4 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

3.5 Niederspannungsfreileitungen sind nur zulässig, soweit andere, vorrangige gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen. (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

3.6 Als Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken hinder max. 3o cm hohen Sockelmauern zugelassen. Die Gesamthöhe darf 1,oo m nicht überschreiten. (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

3.7 Die Höhe der Gebäude (Schnittpunkte der Gebäudeaußenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion) wird bei einem Vollgeschoß auf 3,3o m, bei 2 Vollgeschossen auf 5,9o m über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe beschränkt. (§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

3.8 Sollen Abfallbehälter dauernd am Rand öffentlicher Verkehrsflächen oder im Vorgarten aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht werden oder mindestens gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

4. Hinweise

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird in jeden Einzelfall in der Baugenehmigung festgesetzt. (§ 11 LBO)

Genehmigt nach § 11 BBauG
Friedrichshafen, den 07. AUG. 1985
Landratsamt Bodenseekreis

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß: 25/02/1980

ALS ENTWURF IN ÖFFENTLICHER SITZUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN
AM: 01/12/1980

NACH VORHERIGER BEKANNTMACHUNG IN: Immenstaader Nachrichten
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM: 26/01/81 BIS 26/02/81

ALS SATZUNG IN ÖFFENTLICHER SITZUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN
AM: 22/04/1985

GENEHMIGT DURCH REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN / Landratsamt Bodenseekreis
MIT ERLASS - NR. _____ VOM: _____

RECHTSVERBINDLICH DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
AM: _____
IN: _____ GEZ. _____

GEMEINDE IMMENSTAAD
BODENSEEKREIS

bebauungsplanänderung 'happenweiler'-

1. Änderung
(Deckblatt)

lageplan
mit zeichenerklärung + textteil

1:5oo

wund+partner freie architekten friedrichshafen hochstr.
o1.12.8o / 12.o6.85

Anl. 1