

Stand Mai 2006

## **Satzung**

der Gemeinde Immenstaad über die Aufstellung des Bebauungsplanes

### **„Nahversorgung Ruhbühl – Stockwiesen“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad hat am 08.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgung Ruhbühl- Stockwiesen“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

#### **1.) Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.06.2004 (BGBl. I S. 1359) unter Berücksichtigung von § 233 (Allgemeine Überleitungsvorschriften).

#### **2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

#### **3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV-90)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

#### **4.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch § 25 Mittelstandsförderungsgesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

## Satzung

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
M 1:500 mit Ausfertigung vom 09.05.2006
2. den Bebauungsvorschriften vom 09.05.2006

Der Satzung ist als Anlage beigelegt:

1. Begründung vom 09.05.2006

### § 3 Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immenstaad, den 09.05.2006



  
Beisswenger, Bürgermeister

  
ausgefertigt am 09.05.2006



## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

### **1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

- MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 (3) BauNVO ausgeführte Ausnahme im "Mischgebiet" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Gemäß § 1 (5) Nr. 2 wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen im „Mischgebiet 1“ und im „Mischgebiet 2“ nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Im „Mischgebiet 2“ sind darüber hinaus nicht zulässig:

- Wohngebäude

Im „Mischgebiet 1“ sind Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamt-Verkaufsfläche\* von nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> zulässig. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Lebensmittelmarkt Verkaufsfläche maximal 750 m<sup>2</sup>
- weitere Einzelhandelsbetriebe Verkaufsfläche maximal 50 m<sup>2</sup>

Darüber hinaus sind im „Mischgebiet 1“ zulässig:

- maximal 5 Wohneinheiten.

Im „Mischgebiet 2“ sind Betriebe des Einzelhandels mit einer Gesamt-Verkaufsfläche\* von nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> zulässig. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Getränke-Abholmarkt: Verkaufsfläche maximal 500 m<sup>2</sup>

\*Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen

### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)**

Zulässig ist die ein- und zweigeschossige Bauweise. Die Angaben in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

### **1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)**

Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der Gesamthöhe, der Wandhöhe und der Fixierung des Bezugspunktes für die Bemessung der Höhen.

Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen ist die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe.

#### **1.2.4.1 Gesamthöhe der Gebäude**

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude im MI 1 und MI 2 beträgt:

- bei ein- und zweigeschossiger Bauweise: Gesamthöhe max. 7,50 Meter
- Gesamthöhe Querhaus im MI 2: max. 6,00 Meter

#### **1.2.4.2 Wandhöhe**

Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude beträgt:

- MI 1 = Wandhöhe max. 5,30 Meter
- MI 2 = Wandhöhe max. 4,60 Meter

#### **1.2.4.3 Erdgeschoss- Fußbodenhöhe**

Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt im MI 1 und MI 2 416,85 Meter über NN

### **2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

#### **2.1 Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

### **3.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirststrichtungen sind durch Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt.

### **4.0 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind innerhalb der Baufenster und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze für Boote, Wohnwagen und Wohnmobile sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

### **5.0 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

#### **5.1 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen. Auf ihnen sind Nebenanlagen sowie die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten nicht zulässig.

**6.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**6.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

**6.2 Flächen für die Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Im Plangebiet sind Flächen für die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Regenwasser ausgewiesen. Ihre Funktion ist dauerhaft zu sichern.

Immenstaad, den 09.05.2006



Beisswenger, Bürgermeister

ausgefertigt am 09.05.2006



**Hinweise:**

**1. Höhenaufnahmen:**

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind vom Architekten gefertigte Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

**2. Wasserwirtschaft/ Grundwasserschutz**

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann im Plangebiet dezentral in Zisternen mit Retentionsraum und gedrosselter Ableitung gespeichert und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an den vorhandenen Bachlauf außerhalb des Plangebietes anzuschließen.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 (4) WG unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis -untere Wasserbehörde- anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Drainagen zur dauerhaften Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

**3. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**4. Erdaushub**

Unbelasteter Erdaushub soll weitgehend im Plangebiet verbleiben.