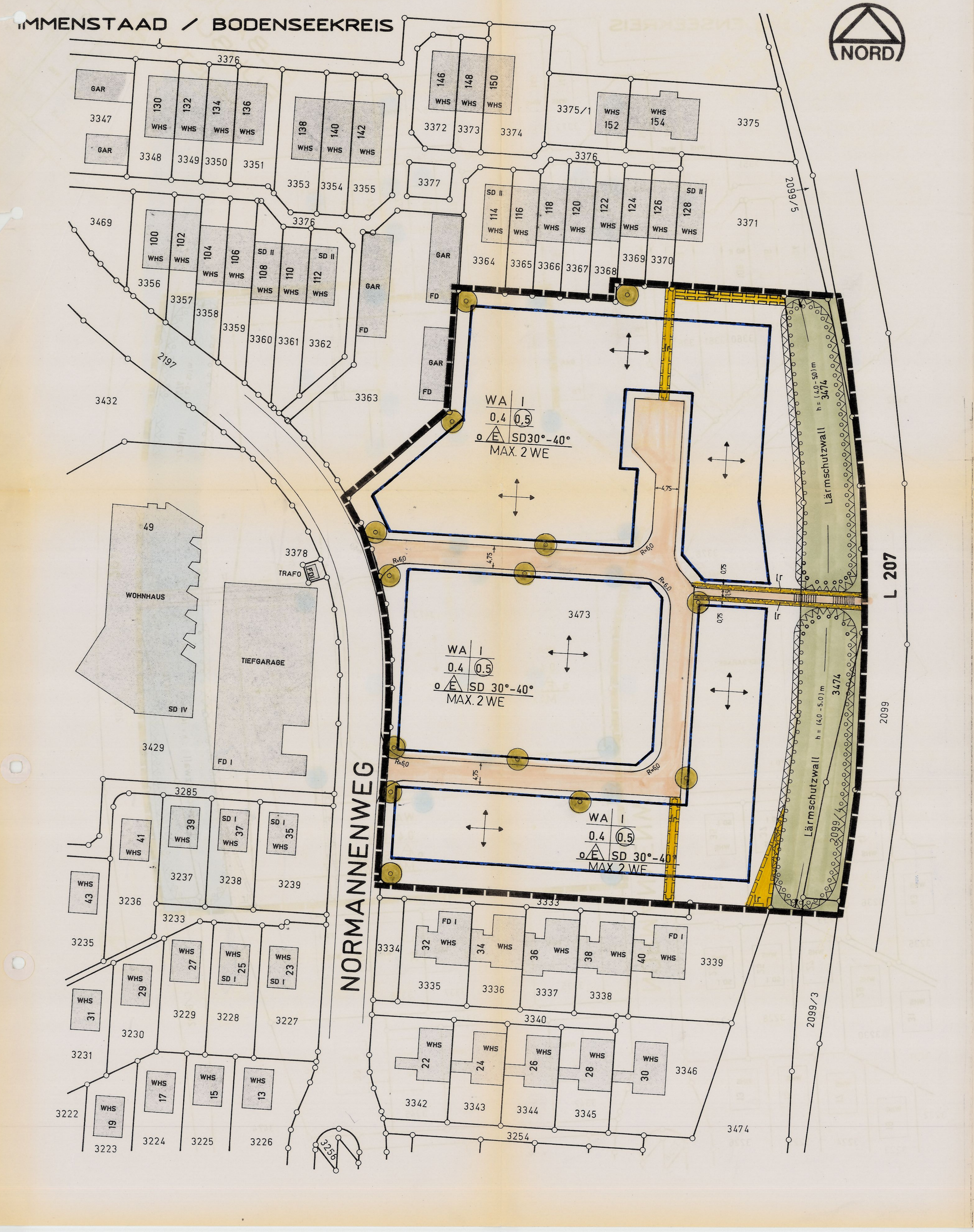
BEBAUUNGSPLAN
RUHBÜHL-SPECKWIESEN
IMMENSTAAD / BODENSEEKREIS



TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das Bundesbaugesetz (BBauG) in der geänderten Fassung vom 06.07.1979
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977
die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983
die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 30.07.1981

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG u. BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG und § 1 (3) BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 - 6 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG u. § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
siehe Eintrag im Lageplan

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
siehe Eintrag im Lageplan

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BauNVO i. V. m. § 2 (5) LBO)
siehe Eintrag im Lageplan

1.2.4 Im Einzelfall kann von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl oder die Geschoßfläche nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

1.2.5 Die Firsthöhe der Gebäude ist bei eingeschossiger Bauweise auf max. 7,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe beschränkt. Grenzgaragen dürfen in abweichender Bauweise mit Satteldach oder Pultdach (an das Hauptgebäude anschließend) eine Maximalhöhe von 4,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe erreichen (§ 16 (3) und § 22 (4) BauNVO)

1.2.6 Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude, siehe Planeintrag (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

1.3.1 Garagen dürfen mit Satteldach erstellt und eine Maximalhöhe von 4,50 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe erreichen. Hinsichtlich ihrer Maximalhöhe von 4,50 m mit Satteldach oder Pultdach wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Garagen sind mit der Traufseite zur Grenze zu erstellen, die Traufhöhe darf max. 2,50 m betragen (§ 22 (4) BauNVO).

1.3.2 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig. Die Stellplätze sind in der Breite von 2,50 m auszuführen und müssen zum gegenüberliegenden Fahrbahnrand mindestens 5,50 m Abstand einhalten (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO.)

1.3.3 Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (auch Boots- und Campingwagen-Winterlager). Ausgenommen sind Einfriedigungen, Teppichklopfstangen, Schwimmbecken, Pergolen und Schaltschränke der Bundespost und des Badenwerkes.

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Maßgebend für die Stellung der Hauptfirstrichtungen der Wohngebäude sind die Eintragungen im Lageplan.

1.5 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

lr — Mit einem Leitungsrecht zug. der Allgemeinheit zu belastende Fläche

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(Gestaltungsvorschriften) (§ 9 (4) BBauG u. § 73 LBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten (§ 73 (1) 1 LBO)

a) Gebäude
Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.
Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind mit einer Länge bis zu 1/3 der Dachlänge zugelassen.

b) Garagen
Garagendächer sind als Satteldach mit einer Neigung von 15° - 25° auszuführen.

2.1.2 Dachdeckung (§ 73 (1) 1 LBO)
Als Dachdeckung sind Dachziegel in rotbraunen Farbtönen zugelassen.

2.2 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO
Die Fassaden sind zu verputzen. Außenwandverkleidungen sind nur in Holz zugelassen.

2.3 Sichtschutzwände (§ 73 (1) 1 LBO)
Sichtschutzwände sind nur in Holzausführung zugelassen. Ihre Höhe darf maximal 2,0 m betragen.

2.4 Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)
Auf jedem Gebäude (nicht Hausgruppe) ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehaußenantenne zugelassen.

2.5 Freileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)
Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

2.6 Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen (§ 73 (1) 5 LBO)
Standplätze für Abfall- oder Müllbehälter im Freien sind gegen Sicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

2.7 Private Zufahrten, Stellplätze
Garagenzufahrten sind mit Pflaster- oder Natursteinbelag herzustellen, Stellplätze sind mit Rasensteinen auszuführen. Makadam ist nicht gestattet. (§ 73 (1) 5 LBO)

2.8 Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO)
Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecken in einer Höhe bis maximal 1,2 m mit eingewachsenem Maschendrahtzaun (Abstand von der Grundstücksgrenze 0,5 m) herzustellen.
(Zur **Pflanzung werden Feldahorn, Liguster, Potentilla, Berberis, Lonicera o. ä. zugelassen.**

Einfriedigungen gegenüber sonstigen Grundstücken sind durch 1,5 m hohe Hecken vorzunehmen. Innerhalb der Heckenpflanzung ist ein Maschendrahtzaun mit maximaler Höhe von 1,0 m mit Holzpfosten zulässig. Betonpfosten sind nicht zugelassen.

Sofern nicht durch bes. Kennzeichnung festgesetzt, sind im Vorgartenbereich - Fläche zwischen Haus und öffentlicher Fläche, die im Baugesuch festgestellt wird - keine Einfriedigungen zulässig. Dieser Vorgartenbereich darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden; er ist gärtnerisch einzulegen und so zu erhalten.

2.9 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG)
Auf den Standorten für zu pflanzende Einzelbäume sind großkronige einheimische Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann um ca. 5,0 m gegenüber der Eintragung geändert werden.

Die Fläche für den Lärmschutzwall (Schutzfläche vor schädlichen Umwelteinwirkungen) ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen
Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen so durchgeführt werden, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig geändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2.11 Zufahrten
Vor den Garagenzufahrten und zwischen aneinandergrenzenden Zufahrten bzw. Stellplätzen sind Absperrungen jeglicher Art unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Die Festlegung der Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe soll nicht mehr als 0,5 m über den festgelegten im Mittel gemessenen Geländeoberfläche Geländeoberfläche liegen (§ 11 LBO).

4. AUFHEBUNG BESTEHENDER VORSCHRIFTEN
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen. (§ 4 (4) BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

(0,5)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze (§ 17 (4) und § 18 BauNVO i V. m. § 2 (5) LBO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)

PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) 25 a BBauG)

	Pflanzgebot für Einzelbäume
	Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11 BBauG)

	Straßenverkehrsfläche
	Wegfläche

LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BBauG)

lr	Mit einem Leitungsrecht zug. der Allgemeinheit zu belastende Fläche

FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 (1) 24 BBauG)

	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Fläche für Lärmschutzwall- Höhe des Lärmschutzwalles über der Fahrbahn der Landesstraße L 207 h = 4,0 m bis 5,0 m

GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BBauG)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

✛	Hauptfirstrichtungen der Wohngebäude

DACHFORM, DACHNEIGUNG (§ 73 (1) 1 LBO)

SD	Satteldach mit Eintrag der Dachneigung im Lageplan

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM. DACHNEIGUNG

KREIS: BODENSEEKREIS
GEMEINDE: IMMENSTAAD
GEMARKUNG: IMMENSTAAD

BEBAUUNGSPLAN
"RUHBÜHL-SPECKWIESEN"
11. ÄNDERUNG TEILGEBIET S4

0 10 20 30 40 50 60 M. 1/500

Gefertigt:
Stuttgart, den 1. 10. 1985

Genehmigt nach § 11 BBauG
Friedrichshafen, den 24. APR. 1986
Landratsamt Bodenseekreis
LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

Neue Heimat Baden-Württemberg
Gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH
Breitscheidstr. 48
7000 Stuttgart 1

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BBauG (Änderungsbeschluß)
beschlossen am 01. Juli 1985
öffentliche Bekanntmachung am 05. Juli 1985

Beteiligung der Bürger gem. § 2 a BBauG an der Aufstellung des Bebauungsplanes
ortsübliche Bekanntmachung der Anhörung im Amtsblatt vom 28. Juni 1985
innerhalb der Frist vom .... bis ....
Anhörungstermin 01. Juli 1985

Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 2 (5) BBauG
vom 14. Okt. 1985 bis 15. Nov. 1985

Als Entwurf gem. § 2 a (6) BBauG beschlossen am 16. Sep. 1985
und öffentlich ausgelegt vom 14. Okt. 1985 bis 14. Nov. 1985

Als Satzung gem. § 10 BBauG und § 73 LBO
vom Gemeinderat beschlossen am 25. Nov. 1985

Genehmigt: § 11 BBauG vom Landratsamt mit
Erlaß Nr. .... vom ....

In Kraft getreten: gem. § 12 BBauG durch öffentl. Bekanntmachung der Genehmigung

im .... am ....

Zur Beurkundung: Immenstaad, den ....
Bürgermeisteramt