

## S A T Z U N G über den Bebauungsplan „Südlich der Hauptstraße II Teilgebiet a“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) bzw. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. Nr. 61, S. 2141), § 74 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (Gbl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gbl. S. 578, berichtigt S. 720) mit Änderungen vom 12.12.1991 (Gbl. S. 860), hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee am 02.11.1998 den Bebauungsplan

„Südlich der Hauptstraße II Teilgebiet a“

als Satzung beschlossen.

### § 1

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den in § 2 enthaltenen Festsetzungen.

### § 2

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

1. Bebauungsplan zeichnerischer Teil vom 09.09.1998
2. Bebauungsplan Zeichenerklärung und Textteil vom 09.09.1998

Beigefügt ist die Begründung vom 02.09.1998.

### § 3

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Bestandteilen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### § 4

#### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

ausgefertigt

Immenstaad, den 09.11.1998



Beisswenger  
Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der  
Urschrift wird beglaubigt Fotokopie

Immenstaad, den 01.12.1998  
Bürgermeisteramt



Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der  
Urschrift wird beglaubigt Fotokopie  
Immenstaad, den 01.12.98 fandh  
Bürgermeisteramt

GEMEINDE IMMENSTAAD  
BODENSEE-KREIS

BEBAUUNGSPLAN  
„SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE II“  
TEILGEBIET a

ENTWURF 16.03.1998

GEÄNDERT, 16.06.1998

GEÄNDERT, 09.09.1998

DIPL.-ING. WERNER PLÖSSER



FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL

ECKENERSTRASSE 65  
88046 FRIEDRICHSHAFEN  
TELEFON 0 75 41 - 3 51 28  
TELEFAX 0 75 41 - 3 51 29

## ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTTEIL

### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97  
(BGBL I Seite 2141)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
i.d.F. vom 23.01.90 (BGBL I Seite 132), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 22.04.93 (BGBL I Seite 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlzVO)  
i.d.F. vom 18.12.90 (BGBL I Seite 58)
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg  
i.d.F. vom 08.08.95 (Gbl Seite 617)
- 1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg  
i.d.F. vom 03.10.83 (Gbl Seite 577, 720) mit Änderungen

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB

2.1.1 BESONDERES WOHNGEBIET § 4a BauNVO

Ausnahmen im Sinne von Abs. 3, Nr. 2 und 3 sind nicht zulässig.

Mit Ausnahme des Gebäudes Nr. 3a sind aus besonderen städtebaulichen Gründen im Plangebiet in den Erdgeschoss nur Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. § 1 (7) BauNVO  
§ 9 (3) BauGB

2.1.2 NUTZUNGSSCHABLONE

WB	WH GH
0,6	-
SD	a

Art der Nutzung § 4 a BauNVO	Max. Wandhöhe nach LBO (WH) Gebäudehöhe (GH) – OK First § 16 (2) BauNVO
---------------------------------	---

Grundflächenzahl  
§ 19 BauNVO

Dachform § 74 (1) Nr. 1 LBO	Bauweise § 22 BauNVO
--------------------------------	-------------------------

max. Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

s. E. = siehe Eintrag im Baufeld

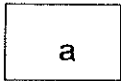
2.1.3 NEBENANLAGEN UND BAULICHE ANLAGEN § 14 (1+2) BauNVO


sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (auch Boots- und Campingwagen-Winterlager). Ausgenommen sind Einfriedungen, Teppichklopfstangen, Schwimmbecken, Pergolen, Wasserspiele, Brunnen und Kfz-Stellplätze. Garagen sind nur in den festgesetzten Garagenflächen und den sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 können als Ausnahme zugelassen werden. § 23 (5) BauNVO


2.2 BAUWEISE § 9 (1 Nr. 2) BauGB  
§ 22 (2) BauNVO  
 Offene Bauweise



Abweichende Bauweise = halboffene Bauweise,  
 mit einseitigem Grenzabstand



2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO

 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

2.4 BAUGRENZE § 23 BauNVO

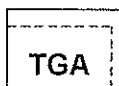
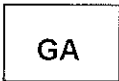


Baugrenze



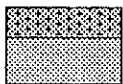
Baulinie

2.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
 Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in  
 den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

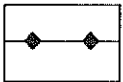


Tiefgaragen, Zufahrt zur TGA

2.6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Gehweg  
 Fahrbahn  
 Die Aufteilung in Fußwege, Radwege, Sicherheitsstreifen  
 und Fahrbahnen innerhalb dieser Flächen ist unver-  
 bindlich.



2.7 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB  
 20 kV Erdkabel Badenwerke



2.8 GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



2.9

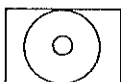
MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASS-  
NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT-  
WICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Pflanzgebot – Erhaltungsgebot

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.9.1



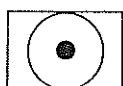
Pflanzgebot für hochwachsende Einzelbäume. Der Standort kann bis zu 10,0 m geändert werden.

Bezeichnung gemäß Lageplan

Artenliste zur Lageplanbezeichnung

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Acer platanoides   | Spitzahorn        |
| Pseudoplatanus  | Bergahorn         |
| 2. Alnus glutinosa  | Schwarzerle       |
| 3. Betula Alba  | Birke             |
| 4. Juglans Regia  | Nussbaum          |
| 5. Obstbaum großkronig  |                   |
| 6. Platanus acerifolia  | Platane           |
| 7. Carpinus betulus   | Hainbuche         |
| 8. Fraxinus excelsior   | Gemeine Esche     |
| 9. Quercus pedunculata  | Stieleiche        |
| 10. Quercus pedunculata   | Säuleneiche       |
| Fastigiata  |                   |
| 11. Sorbus aucuparia  | Gemeine Eberesche |
| 12. Salix alba  | Silberweide       |
| 13. Tilia cordata   | Winterlinde       |
| 14. Kleinkroniger Baum wie Vogelbeere, Rotdorn, Quitte, Scharlachdorn |                   |
| 15. Aesculus hippocatanum   | Roskastanie       |

2.9.2



Erhaltenswerte Einzelbäume

Jeder Ausfall ist durch einen Baum derselben Art zu ersetzen. Auf Einzelbäume mit gefährdeter Standfestigkeit ist das Erhaltungsgebot nicht anzuwenden, jedoch Ersatz erforderlich.

2.10



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES  
BEBAUUNGSPLANS

Begrenzung des Bebauungsplans

§ 9 (7) BauGB

2.11



Unverbindliche Vorschläge

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

#### 4. HINWEISE

- 4.1 Die Festlegung der Geländeoberfläche gemäß § 6 (4) LBO und EG-Fußbodenhöhe erfolgt in der Baugenehmigung.
- 4.2 Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sollen so durchgeführt werden, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig geändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 4.3 Der Bebauungsplan enthält bei Baugrenzen und Baulinien Festsetzungen, deren Ausschöpfung zur Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 LBO führen kann.  
Ausnahmen von der Abstandsflächenregelung können im Rahmen von § 7 (4) LBO erteilt werden.
- 4.4 Auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen: Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- 4.5 Es wird darauf hingewiesen, daß sich nach der flächendeckenden historischen Erhebung von Altstandorten des Ing.-Büros Geotec auf dem Flurstück 139 ein Altstandort mit der Bezeichnung „AS 04232 A“ befindet. Hier befand sich von 1952 – 73 eine Schlosserei. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische (geruchlich / optisch) Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die weiteren Aushubarbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, ist umgehend zu verständigen.

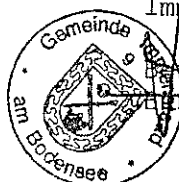
Friedrichshafen, 16.03.1998 / 16.06.98 / 09.09.98

DIPL.-ING. WERNER PLOSSER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL

ECKENERSTRASSE 65  
88046 FRIEDRICHSHAFEN  
TELEFON 0 75 41 - 3 51 28  
TELEFAX 0 75 41 - 3 51 29

ausgefertigt

Immenstaad, den 09.11.1998



Wasswenger  
Bürgermeister

