

Die Übereinstimmung dieser
Bebauungsplanausfertigung mit
der Genehmigungsfassung des
Bebauungsplans wird beglaubigt.

Immenstaad, den 25. Aug. 1995



ausgefertigt

Immenstaad, den 18.07.1995



Beißwenger
Bürgermeister

SATZUNG
über den Bebauungsplan
„Südlich der Hauptstraße IV“

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (Gbl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gbl. S. 578), hat der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee am 17.07.1995 den Bebauungsplan

„Südlich der Hauptstraße IV“

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

- 1 Übersichtsplan vom 21.06.1995
- 2 Bebauungsplan zeichnerischer Teil mit Zeichenerklärung und Textteil vom 21.06.1995

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

ausgefertigt

Immenstaad, den 18.07.1995



Beisswenger
Bürgermeister

Anlage:
Begründung

Die Übereinstimmung dieser
Bebauungsplanausfertigung mit
der Genehmigungsfassung des
Bebauungsplans wird beglaubigt.


Immenstaad, den 25. Aug. 1995


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 18.12.90
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.83, zuletzt geändert 08.01.90

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1 **WR** Reines Wohngebiet i.S. von § 3 BauNVO

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

- 2.1.3 **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 diese unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind und die von diesen Gewerbebetrieben ausgehenden Immissionen innerhalb der zulässigen Richtwerte für allgemeines Wohngebiet liegen:

(Lärmwerte gemessen an der Gebäudeaußen-
seite des Verursachers)

Mittelungswert tags	55 db	(A)
Mittelungswert nachts	40 db	(A)

- 2.1.4 **SO** Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr

§ 11 (2) BNVO

(1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben für den gewerblichen Fremdenverkehr.

(2) Zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften.
2. Wohngebäude mit saisonaler Fremdenbeherbergung.
3. Appartements, die ausschließlich ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Belegschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Einzelne Läden

2.1.5 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Max. Zahl der Vollgesch. § 16 BauNVO
-----------------	---

Max. zulässige Grundfläche in qm § 19 BauNVO (GR) ohne Anlagen nach § 19 (4) BauNVO	Max. zulässige Geschoßfläche in qm § 20 BauNVO (GF)
---	---

Dachform § 73 (1)	Bauweise § 22	BauNVO
-------------------	---------------	--------

Max. zulässige First- höhe (FH) über angren- zender Straßenhöhe (Mitte Grundstück)	Max. zulässige Wandhöhe (WH) nach § 6 LBO, Bezugshöhe wie Firsthöhe
---	---

s. E. = siehe Eintrag im Baufeld

2.1.6 Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (auch Boots- und Campingwagen-Winterlager). Ausgenommen sind Einfriedigungen, 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.
§ 14 (1) + (2), § 23 (5) BauNVO

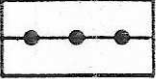









2.2 Bauweise § 22(2), (4) BauNVO

0

Offene Bauweise

b

Besondere Bauweise:
Grenzbebauung mit eingeschobigen Bauteilen gem. Lageplan zulässig.
Für die Obergeschosse gilt offene Bauweise

- 2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung § 16 (5) BauNVO
- 2.4  Baugrenze § 23 BauNVO
- 2.5  Flächen für Garagen
Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
-  Tiefgarage, Zufahrt zur TGA
- 2.6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
-  Öffentliche Grünflächen
-  Private Grünfläche
-  Parkanlage
- 2.7 Pflanzgebot - Erhaltungsgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 2.7.1  Pflanzgebot für hochwachsende Einzelbäume. Der Standort kann bis zu 10,0 m geändert werden.
- Vorgeschlagene Baumarten:
Walnuß, Linde, Eiche, Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn, Eberesche, Eibe, Obsthochstamm.
- Vorgeschlagene Straucharten:
Schneeball, Holunder, Hasel, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Kornelkirsche, Wildrose, Beerensträucher.
- 2.7.2  Erhaltenswerte Einzelbäume § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Jeder Ausfall ist durch einen Baum derselben Art zu ersetzen.
Auf Einzelbäume mit gefährdeter Standfestigkeit ist das Erhaltungsgebot nicht anzuwenden, jedoch Ersatz erforderlich.
- 2.8  Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
Begrenzung des Bebauungsplans

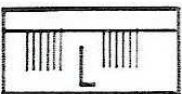
H I N W E I S E

- 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 gegebenen natürlichen Gelände-verhältnisse 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 Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Reinhaltung des Bodensees wird hingewiesen.
- 4.5 Auf DIN 18 920, Schutz von Pflanzen und Bäumen bei Bauarbeiten wird hingewiesen.
- 4.6 Den Bebauungsplanakten liegen Leitungspläne der Post-Fernmeldeanlagen bei, die eingesehen werden können.
- 4.7 Auf § 20 Denkmalschutzgesetz - Anzeigepflicht von zufälligen Funden, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht - wird hingewiesen.

N A C H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E

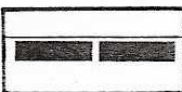
§ 9 (6) BauGB

- 5.1



Landschaftsschutzgebiet

- 5.2



Geltungsbereich der angrenzenden
Bebauungspläne