1 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.86

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 20.01.90

1.3 Planzeichenverordnung (PlZVO) i.d.F. vom 10.12.90

1.4 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 28.11.83, zuletzt geändert 06.01.90

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 Allgemeine 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 verträglich sind und die von diesen Gewerbebetrieben ausgehenden Immissionen innerhalb der zulässigen Richtwerte für allgemeines Wohngebiet liegen:
(Lärmwerte gemessen an der Gebäudeaußenseite 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 zulässiger Fremdenbeherbergung.
3. Appartements, die ausschließlich ständig wechselnder Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitpersonen 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 Firsthöhe (FH) über angrenzend. Straßenhöhe (Mitte Grundstück)	Max. zulässige Wandhöhe (WH) nach § 6 LBO, Bezugshöhe wie Firsthöhe

a. 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 Einfriedungen, Tegtschkiopfstangen, 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

o Offene Bauweise

b Besondere Bauweise:
Grenzbebauung mit eingeschossigen 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 GA Flächen für Garagen
Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

TGA Tiefgarage, Zufahrt zur TGA

2.6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

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, Obstbochstamm.
Vorgeschlagene Strauchar ten:
Schneeball, Holunder, Hasel, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Kornelkirsche, Wildrose, Berberitzenstrauch.

2.7.2 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. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

2.8 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
Begrenzung des Bebauungsplans:

3 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 73 (1) LBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachform

SD/WD Satteldach / Walmdach

FD Flachdächer sind im Sondergebiet zu begrünen.

Dachneigung
flach 10-26 Grad (f)
mittel 24-36 Grad (m)
steil 38-48 Grad (s)

3.1.2 Hauptfirstrichtung

3.1.3 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind bis insgesamt 1/2 der Firstlänge zulässig. Dachaufbauten sind mit einer max. Breite von 4,00 m, einem Mindestabstand untereinander von 1,00 m und einem Mindestabstand zum Ortgang von 1,50 m möglich.
Als Ausnahme kann eine wiederkehrartige Giebelausbildung zugelassen werden, wenn der First mindestens 0,50 m unter den Hauptfirst bleibt.

3.1.4 Für die Dacheindeckung sind rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

3.1.5 Die Fassaden sind zu verputzen, teilweise Außenwandverkleidungen aus Holz sind zulässig.

3.1.6 Kniestocke sind bis 0,70 m zulässig. Kniestock = gemessen von Rohdußboden Dachgeschoß bis Schnittpunkt Außenwand mit UK Dachkonstruktion.

3.1.7 Garagendächer sind in Form und Material den Dach des Hauptgebäudes anzupassen, bezüglich der Dachneigung nur bei flacher (f) und mittlerer (m) Dachneigung.

3.2 Freileitungen
Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln, sofern nicht andere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

3.3 Gestaltung der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter der unbebauten Flächen, der Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, der Vorgärten (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.3.1 Abfallbehälter im Freien sind soweit möglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu schützen.

3.3.2 Als Einfriedigungen sind Hecken und Sträucher, sowie einfache Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune aus Maschendraht sind incl. Sockel zulässig bis 1,20 m Höhe, wenn sie mit Hecken und Sträuchern bepflanzt werden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Beton- und Natursteinsockel bis 0,20 m zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn es die topographische Situation erfordert und dabei die Übersicht für den Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Als Heckenpflanzen werden vorgeschlagen: Pfaffenhütchen, Berberitzen, Wildrosen, Immergrüne Heckenbäsche und Heckenkirschen.

3.3.3 Garagenzufahrten und Stellplatzflächen sind in öffentlichen Bolag (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Sandbecken) anzulegen.

4 HINWEISE

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 Geländeverhältnisse möglichst wenig geändert werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

4.3 Der Bebauungsplan enthält bei Baugrenzen und Baulinien Festsetzungen, deren Anschöpfung 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 Neuanlegung der Bodensee-Ufer wird hingewiesen.

4.5 Auf DIN 18 920, Schutz von Pflanzen und Bäumen bei Baugarbeiten wird hingewiesen.

4.6 Der Bebauungsplanakten liegen Lotungspläne der Post-Fernmeldeanlagen bei, die eingesehen werden können.

4.7 Auf § 20 Denkmalschutzgesetz - Anzeigepflicht von zufälligen Funden - wo deren Erhaltung für öffentlicher Interesse besteht - wird hingewiesen.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

5.1 L Landschaftsschutzgebiet

5.2 Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Satzungsbeschluß	17.07.1995
Anzeige beim Landratsamt	27.07.1995
Bestätigung des Landratsamtes	18.08.1995
Amtliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	25.08.1995

Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplanausfertigung mit der Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes wird bestätigt.
Immenstaad, den 25. Aug. 1995

INDEX	DATUM
E	21.06.95
D	10.04.95
C	26.09.93
B	16.12.92
A	15.09.92
NACH BESCHLUSS GEMEINDERAT ZU B+A UND TOE	
NACH BESCHLUSS GEMEINDERAT ZU B+A VOM 17.10.92	
ERGÄNZUNGEN/ÄNDERUNGEN	

GEMEINDE IMMENSTAAD BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN
„SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE TEIL IV"

MASSTAB 1:500
DATUM 27.01.93
GEZ.

PLANUNG: DIPL.-ING. WERNER PLOSSER FREIER ARCHITEKT STADTPLANER SRL ECKENSTRASSE 46 88046 FRIEDRICHSHAFEN
BAUHERR:
PLANZEILAN NR. 4/01E