

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluß des Gemeinderates über die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens (§ 13 (1) BauGB)

11.03.1996

Beteiligung

der betroffenen Grundstückseigentümer

13.03.1996

der betroffenen Träger öffentlicher Belange (§ 13 (1) Satz 2 BauGB)

13.03.1996 und 19.11.1996

Bedenken und Anregungen
--> keine Anzeige beim LRA nach BauGB erforderlich

keine

24. Feb. 1997

Satzungsbeschluß (§ 13 (1) i.V.m. § 10 BauGB)

öffentliche Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung mit gleichzeitigem Inkrafttreten der Satzung (§ 13 (1) i.V.m. § 12 BauGB)

28. Feb. 1997

Anzeige beim LRA nach § 4 (3) Satz 3 GemO

Ausgefertigt:
Immenstaad den 25.02.1997


Beißwenger
Bürgermeister

Stadt / Gemeinde:

Immenstaad

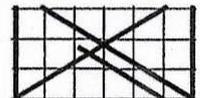
Plan:

**Änderung des
Bebauungsplanes
„Widdum“**

Planfertiger:

DIPL. - ING. / REG.BM UDO KIENZLE
DIPL. - ING. ALFRED VÖGELE
FREIE ARCHITEKTEN
FREIE STADTPLANER
WERASTRASSE / 40
88045 FRIEDRICHSHAFEN
TELEFON / TELEFAX 07541/75151

KIENZLE+VÖGELE



ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG

Plan - Nr.:

Maßstab:

Proj. - Nr.:

Datum:

M 1:500

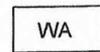
9513.0

30.01.1997

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl = GRZ (§ 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl = GFZ (§ 16 BauNVO)

2 WE

max. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)



Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



Baugrenzen (§ 23 BauNVO)



Hauptfistrichtung (§ 9 (1) 2 i.V.m. § 74 (1) 1 LBO)

1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)



Stellplätze



Garagen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Anlieger (§ 9(1) 21 BauGB).

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Gehweg bzw. Wohnweg

Fahrbahn

Sicherheitsstreifen



Zufahrtsverbot (§ 9 (1) 4 BauGB)

1.5 Sichtfelder (§ 9 (1) 10 BauGB)



Sichtfelder an Straßen sind oberhalb 70 cm von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten



Von jeder Bebauung, einschließlich von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhaltende Grundstücke auf einer Breite von 10,00 m entlang der K 7745.

1.6 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.7 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB + § 74 (1) LBO)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15)



Verkehrsrün, Bankett zwischen Straße und Geh- und Radweg in Rasen

Private Hausgartenflächen (§ 74 (1) 3 LBO):



Alle als Hausgarten gekennzeichneten Flächen sind zu den öffentlichen Flächen und den Vorgärten hin einzufriedigen. Sämtliche Einfriedigungen sind in ihrem Verlauf dem jeweilig realisierten Haustyp anzupassen.

Offene Vorgartenfläche (§ 74 (1) 3 LBO):



Die so gekennzeichnete Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedigt werden. Die Vorgärten dürfen nur als Rasenflächen mit Einzelgehölzen - oder statt Rasen mit Bodendeckern (Kleingehölze bis 30 cm hoch und Stauden) - bepflanzt werden. Eine Einfassung der Vorgärten mit Blumenrabatten, Pflanzstreifen, Hecken oder sonstigen Einfassungen ist unzulässig.

Pflicht zur Anpflanzung und Erhaltung einer freiwachsenden Hecke (§ 9 (1) 25 BauGB + § 74 (1) 3 LBO)



Im so gekennzeichneten Bereich sind als Einfriedigung freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Pflanzen sind 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um ein volles Wachstum der Hecke zu gewährleisten. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung in einer Entfernung von 1 m von der Grenze ein Maschendrahtzaun von max 1 m Höhe erlaubt. Betonpfosten sind nicht zulässig. Der Zaun muß von der Hecke im Endzustand überwachsen sein. Folgende Gehölze sind zu pflanzen: Haselnuß, Sanddorn, Feuerdorn, Liguster, Mahonie Spirea, Forsythie.

TTTTT

Die einzufriedigenden Grünflächen sind durch eine Hecke zu begrenzen. Innerhalb der Hecke ist als zusätzliche Abgrenzung in einer Entfernung von mind. 0,50 m zur Grenze ein Maschendrahtzaun von max 1 m Höhe erlaubt. Betonpfosten sind nicht zulässig. Der Zaun muß von der Hecke im Endzustand überwachsen sein. Als Heckenpflanzungen sind zu verwenden: *Potentilla frut.*, *Berberitzen*, *Wildrosen*, *Spirea A. Waterer*, *Lonicera pileata*, *Hypericum patulum*, *Carpinus betulus*, *Hainbuche*, *Liguster* u. ä. Das Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke ist auch zulässig.

Ausnahme: Im Bereich von Sichtfeldern dürfen nur Pflanzen bis max. 0,70 m Höhe verwendet werden: *Potentilla* - Fünffingerkraut, *Berberis candidula* - immergrüne Berberitze, *Mahonia aquifolium* - Mahonie, *Rosa nitida* - Glanzrose, *Symphoricarpos Hancock* - Korallenbeere, u.ä.

Baumpflanzungen zwingend mit Artenangabe (§ 9 (1) 25 BauGB):

An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen, die im Plan enthaltenen Artenangaben sind bindend. Der Standort kann geringfügig gegenüber dem Plan geändert werden. Wenn eine Artenangabe fehlt, ist ein Baum folgender Tabelle zu pflanzen:

| | |
|-------------------------------|---------------|
| 1. <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarzerle |
| 2. <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche |
| 3. <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn |
| 4. <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| 5. <i>Pinus sylvestris</i> | Waldkiefer |
| 6. <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeerbaum |
| 7. <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeerbaum |
| 8. <i>Ulmus scabra</i> | Bergulme |
| 9. <i>Juglans regia</i> | Walnußbaum |
| 10. <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |

Baumpflanzen Hochstamm (§ 9 (1) 25 BauGB):

Pflanzungen eines Baumes mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m. Nicht zulässig für Heckenpflanzen sind:

| | |
|----------------------|----------------|
| <i>Thuja</i> | Lebensbaum |
| <i>Chamaecyparis</i> | Zypressenart |
| <i>Junioerus</i> | Wacholderarten |

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

SD Satteldach (§ 74 (1) 1 LBO)

35° - 45° Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)