

S A T Z U N G
=====

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Widdum"
vom 28.05.1982

Der Gemeinderat der Gemeinde Immenstaad am Bodensee hat am 07. März 1983 aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 2256) und § 111 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1980 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 26. Juli 1979 den

Bebauungsplan "Widdum"

als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den in der Anlage 4 enthaltenen Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplanes

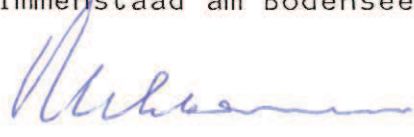
Der Bebauungsplan besteht aus:

- Anlage 1 - Übersichtsplan
- Anlage 2 - Begründung
- Anlage 3 - Eigentümerverzeichnis
- Anlage 4 - Bebauungsplan mit Zeichenerklärung und Textteil

§ 3
Inkrafttreten

Die Gemeinde Immenstaad am Bodensee legt den Bebauungsplan öffentlich aus. Sie macht die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung amtlich bekannt. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Immenstaad am Bodensee, 07. März 1983


Finkbeiner
Bürgermeister



Planzeichenerklärung und Festsetzungen



Bundesbaugesetz (BBauG) vom 13.08.1976

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977


Landesbauordnung (LBO) vom 26.06.1972

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)


 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
Ein Vollgeschoß plus ausgebauter Dachgeschoß


0,4 Grundflächenzahl = GRZ (§ 19 BauNVO)


 Geschoßflächenzahl = GFZ (§ 20 BauNVO)


2 WE max. Anzahl der Wohneinheiten

1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

 Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

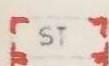
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

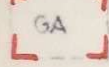
 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)


 Hauptfahrrichtung

Die Höhenlage der baulichen Anlage wird in jedem Einzelfall in der Baugenehmigung festgesetzt. (§ 15 LBO)


1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) BBauG)


 Stellplätze Nr. 4


 Garagen Nr. 4

 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen Nr. 21 zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. Anlieger.


1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

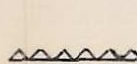
 Gehweg/ bzw. Wohnweg

 Fahrbahn
Sicherheitsstreifen


 Zufahrtsverbot

1.5 Sichtfelder (§ 9 BBauG)


 Sichtfelder an Straßen sind oberhalb 70 cm von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten. Nr. 10

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


1.6 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BBauG)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Beb.-Planes


1.7 Grünordnung (§ 9 (1) BBauG)

 Öffentliche Grünflächen Nr. 15:


Verkehrsgrün, Bankett zwischen Straße und Geh- und Radweg in Rasen.

 Private Hausgartenflächen:

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 Vorgartenflächen:

Die so gekennzeichneten 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.

 Garagenzufahrten und private Stellplätze:

Die so gekennzeichneten Flächen sind in Verbundstein oder Pflaster herzustellen; Makadam ist nicht zulässig. Garagenzufahrten, private Stellplätze:


Zwischen den gekennzeichneten Garagenzufahrten und dem Erschließungsweg und zwischen aneinandergrenzenden Zufahrten bzw. Stellplätzen sind Absperrungen jeder Art nicht zugelassen.

 Pflicht zur Anpflanzung und Erhaltung einer frei wachsenden Hecke (§ 9 (1) Nr. 25 A BBauG):

Im so gekennzeichneten Bereich sind als Einfriedigung frei wachsende 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.

 Einfriedigung gem. LBO § 111, Abs. 6:

Die einzufriedigenden Grünflächen sind durch eine Hecke zu begrenzen, max. Höhe 1,50 m. 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 Drahtzaun muß im Endzustand von der Hecke überwachsen sein.

Als Heckenpflanzen sind zu verwenden:

Potentilla frut., Berberitzen, Wildrosen, Spirea A. Waterer, Lonicera pileata, Hypericum patulum, Carpinus betulus - Hainbuche, Liguster u. ä.

Das Anpflanzen einer frei wachsenden 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.

● Baumpflanzen zwingend § 9 (1) 25 A BBauG.
mit Artenangabe:

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

● Baumpflanzen Hochstamm:

Pflanzung eines Baumes mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m.

Nicht zulässig für Heckenpflanzen sind:


Thuja - Lebensbaum
Chamaecyparis - Zypressenart.
Juniperus - Wacholderarten

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 111 LBO)

SD Satteldach 35-45° (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

3. Unverbindliche Hinweise

----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

 Vorgeschlagene Baukörperform

4. Textliche planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren und der für Garagen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist die Aufstellung von Boots- oder Campingwagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Zulässig sind Pergolen und Teppichklopfstangen als Einzelmaßnahme.
- 4.2 Auf den von jeder Bebauung freizuhaltenden Grundstücken entlang der K 7745 ist die Errichtung von Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
- 4.3 Für Balkone und Loggien sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 20 m² für die Einzelmaßnahme als Ausnahme zulässig. (§ 23 (3) BauNVO). (max. Überschreitungen der Baugrenze bis 2,0 m in der Tiefe)