

---

Gemeinde Illmensee

## **Bebauungsplan**

### **Im Ösch**

#### Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung

Landkreis: Sigwaringen  
Gemeinde: Illmensee

## S A T Z U N G

Über den Bebauungsplan " Im Ösch ".

Auf Grund §§ 1, 2 und 8 - 10 des BBauG vom 23. 6. 1960 und  
das § 111 der LBO für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972  
hat der Gemeinderat

am **20. Nov. 1975**  
an ..... den Bebauungsplan " Im Ösch " als Satzung  
beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den  
Festsetzungen im Bebauungsplan (Planteil).

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan (Planteil)
2. Bebauungsvorschriften

Beigefügt sind:

1. Übersichtsplan
2. Begründung
3. Planung der Linksabbiegespur

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

**Illmensee**

**21. Nov. 1975**

..... des .....



*[Signature]*  
Bürgermeister

### Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 1, 2, 8, 9 des BBauG vom 23. Juni 1960  
§§ 1 - 23 der BauNVO vom 26. November 1968  
§§ 1 - 3 der PlanzVO vom 19. Januar 1964  
§ 1 der 2. Verordnung der Landesregierung B-W  
zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961  
§ 111 der LBO vom 20. Juni 1972

#### § 1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet -GE- ausgewiesen. Zulässig sind umweltfreundliche Gewerbebetriebe, d.h. Betriebe, die in keiner Weise schädliche Auswirkungen für Mensch, Natur und Umwelt haben.

Gemäß § 8 (3) 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

#### § 2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planeintragungen (Nutzungsschablone) beträgt die Zahl der Vollgeschosse II, die Grundflächenzahl 0,5 und die Baumassenzahl 4,0.

Die Festlegungen sind Höchstwerte.

#### § 3 Festsetzungen über Bauweise, Stellung und Firstrichtung

Im gesamten Planungsbereich ist offene Bauweise vorgesehen. Die Stellung des Gebäudes sowie eine mögliche Firstrichtung richten sich nach den innerbetrieblichen Abläufen, der gewählten Konstruktion, den Festsetzungen der LBO, der Art der Gestaltung des Außenbereiches sowie den geltenden betrieblichen Bestimmungen. Sie sind hier nicht festgelegt.

## § 4 Baugestaltung

## 1. Baukörper

Der Baukörper soll gegliedert sein und sich weitestgehend in die Landschaft einfügen.

## 2. Gebäudehöhen

Jedes Gebäude darf zweigeschossig erstellt werden. Im Hangbereich nördlich der Wendeplatte darf das Gebäude bergseitig nicht mehr als 5,00 m über das natürliche Gelände herausragen.

## 3. Dach

Zugelassen sind Flachdächer sowie Baukörper aus einer Addition von Sattel- und Sagedächer mit 20-30 ° Dachneigung.

## 4. Garagen und Stellplätze

Sie müssen auf den jeweiligen Grundstücken erstellt werden. Das Parken auf öffentlicher Straße ist unzulässig.

## 5. Materialien und Farbgebung

Für die Gestaltung der Gebäudeaußenhaut sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Geneigte Dachflächen sind in dunklen Materialien auszuführen. Kiesschüttdächer sind in dunklen Basalkies auszuführen.

## § 5 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen sind in Abstimmung mit den Verwaltungsbehörden auszuwählen.

## § 6 Pflanzungsgebot

Unter landwirtschaftlichen Aspekten gesehen, liegt das Gewerbegebiet sehr ungünstig. Um das Landschaftsbild insgesamt soweit als möglich zu erhalten, ist mittels Bepflanzung mit bodenständigen Gehölzen zu durchgrünen, wobei hauptsächlich Solitär-Gehölze ( z.B. Birken, Kiefern, Eschen, Ahorn usw.) zu verwenden sind.

Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, 1/4 seines Grundstücks mit Baumgruppen locker zu bepflanzen und zu begrünen. Mit den Baueingabeplänen ist ein Bepflanzungsplan der Baurechtsbehörde vorzulegen. Die Realisierung hat mit Fertigstellung des Gebäudes zügig zu erfolgen.

S. 4

#### § 7 Entwässerung

Die Abwasser sind über den Ortskanal in die vorhandene Sammelkläranlage einzuleiten.

#### § 8 Feuerschutzbestimmungen

Alle geltenden Feuerschutzbestimmungen in Gewerbegebieten sind zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Feuerwehrezufahrt.

#### § 9 Planvorlage

Die Baurechtsbehörde kann neben den üblichen und den in § 6 (Pflanzungsgebot) aufgeführten Unterlagen jederzeit den Nachweis der Umweltfreundlichkeit des Betriebes verlangen.

In alle Ansichten ist der natürliche Geländeverlauf einzuzichnen.

Im Erdgeschoss ist der Höhenbezugspunkt einzutragen.

#### § 10 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten die §§ 31 BBauG und 94 LBO.

#### § 11 Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Bauvorschriften werden gemäß § 112 LBO als Ordnungswidrigkeit bestraft. Dasselbe gilt auch bei Zuwiderhandlungen gegen eine aufgrund dieser Vorschriften vollziehbare Anordnung der Baurechtsbehörde.

Begründung

zum Bebauungsplan der Gemeinde Illmenssee  
für das Gewann " Im Ösch "

1. Gespräche mit dem örtlichen Flächennutzungsplaner haben stattgefunden. Aus ihnen resultiert das in § 6 der Bauungsvorschriften aufgeführte Pflanzungsgebot.

2. Einfügung in feststehende Rechtsverhältnisse:

Der Bebauungsplan ist eine Neuaufstellung. Der angrenzende Bereich ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

3. Bestand im Geltungsbereich:

Das Gelände ist im vorderen Bereich fast eben, es fällt im nördlichen Bereich um ca. 5 m ab.

Im Pflanzungsgebiet befindet sich bereits eine Metallverarbeitende Fabrik, die ca. 20 Arbeitskräfte beschäftigt.

4. Erschließung:

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Anschluß A durch eine Ringstraße mit PKW-Wendeplatz. Der Knotenpunkt sowie die 90° Kurven innerhalb des Baugebietes sind als Schleppkurven auszubilden. Die Dimensionierung der Straße ist auf den anfallenden LKW-Verkehr abgestimmt. Die Anbindung an die Wohngebiete erfolgt durch einen Fuß- (Rad)weg entlang der Haupteerschließungsstraße.

Zu gegebener Zeit empfiehlt sich die Einrichtung einer Bushaltes. Entlang der L 207 a ist ein Streifen von 20 m von jeglicher Bebauung freizubehalten und einzugraben.

5. Energie und Versorgung:

Hierüber lassen sich noch keine Angaben machen, da die Art der anzusiedelnden Betriebe noch nicht feststeht. Bei Verhandlungen wird die Gemeinde die Möglichkeit ihrer eigenen Belastbarkeit berücksichtigen.

Für die Versorgung mit elektrischer Energie ist dem Badenwerk eine Fläche von ca. 5m auf 6m mit direktem Straßenanschluß zur Verfügung zu stellen.

Kabelverteilerkästen können auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen erstellt werden.

6. Bauliche u. sonstige Nutzung:

a) Der vorhandene Betrieb hat Interesse an der Sicherung weiteren Baugrundes angemeldet. Zur Sicherung der Erwerbsgrund-

- lage der Gemeinde ließen sich weitere Betriebe ansiedeln.  
b) Eine Überplanung in offener Bauweise erscheint für den ländlichen Raum als angemessen.

7. Planungsstatistik:

Gesamtfläche Planungsgebiet	= 6,288 ha
davon Anteil Verkehrsfläche	= 0,495 ha
Nettofläche Planungsgebiet	= 5,795 ha

8. Kostenschätzung:

Die Kosten der Erschließung werden bei ca. 14,00 DM/qm Gesamtfläche liegen. Die Einzelbeträge setzen sich wie folgt zusammen:

a) Straßen, Gehwege, Beleuchtung öffentl. Grün	5,00 DM/qm
b) Wasserversorgungsbetrag	ca. 2,00 DM/qm
c) Entwässerungsbetrag (Kanal + Sammelkläranlage)	7,00 DM/qm

Dabei sind die heutigen Werte zugrunde gelegt.

Die Erschließung wird von der Gemeinde durchgeführt, die Unkosten werden zu den üblichen Sätzen auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

9. Plandurchführung:

Die Gemeinde erwirbt die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen und führt gleichzeitig Verhandlungen mit Betrieben, die die Voraussetzung zur Ansiedlung besitzen.

Der im Planungsgebiet ansässige Betrieb wird mit den geltenden Bestimmungen bekanntgemacht und angehalten, sich diesen Bestimmungen möglichst rasch anzugleichen.

Illmensee, den 21. Nov. 1975

Planer:

Gemeinde:

M. Fetscher



Freier Architekt BDB

Bürgermeister

MANFRED FETSCHER  
FREIER ARCHITEKT BDB  
7799 ILLMensee KR. SIGMARINGEN  
HAUPTSTRASSE 35 TEL. 07558/206