GEMEINDE IMMENDINGEN

BEBAUUNGSPLAN Mühlstädtle

4. Änderung

Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen
22.04.98

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

Immendingen, den

Lageplan 1 : 500

Bürgermeister

BREINLINGER + PARTNER VBI
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

Beratende Ingenieure
Kanalstraße 1 – 4
D – 78532 Tuttlingen
Tel.: (07461) 184–0
Fax.: (07461) 184–100

- Bauleitplanung
- Straßenbau, Brückenbau
- Abfall- und Wasserwirtschaft
- Deponiebau, Altlastenerkundungen
- Tragwerksplanung
- Konstruktiver Ingenieurbau
- Bauleitung, Vermessung

G:\STRATIS\96201\S_LPMÜ.SDA

ZEICHENERKLÄRUNG

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,5) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II=I + U — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO)
1 VG und 1 als VG anzurechnendes Untergeschoß

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Stellung von baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Firstrichtung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 und (6) BauGB): Sichtfelder

Lr — Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Grenze des Änderungsbereiches des
Bebauungsplanes

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

BESTAND

K — Kanal

Hydrant

Laterne

Fahrbahnrand

AUFSTELLUNGS– UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

1. Der Aufstellungsbeschluß zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 10.06. 1996 gefaßt.

2. Der Bebauungsplanänderungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 14.06.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte durch Offenlage des Plankonzeptes in der Zeit vom 25.11.1996 bis 06.12. 1996.

4. Die Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Der Änderungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.03.1997 bis 07.04.1997 öffentlich ausgelegen.

6. Die Änderung wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat am 09.06.1997 als Satzung beschlossen.

7. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 11 BauGB dem Landratsamt Tuttlingen am 16.02.98 angezeigt.

8. Das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem rechtsverbindlich.

Ausgefertigt:
Immendingen, den

Bürgermeister

GEMEINDE IMMENDINGEN Immendingen, den 17.02.1997

BEBAUUNGSPLAN "MÜHLSTÄDTLE" - 4. ÄNDERUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 17.02.1997 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN -

festgelegt.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

1.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.1.2.1.1 Die Traufhöhe wird auf max. 3,70 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeseite.

1.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): 0,4

1.1.2.3 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.1.2.3.1 Entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt.

1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

...

1.1.3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1.1.4.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1.5.1 Siehe Eintragungen im Plan

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.2.1 Garagen können sowohl im Gebäude als auch am Gebäude angebaut oder im Grundstück freistehend errichtet werden. Sie sind mit dem Ortsbauamt Immendingen abzusprechen.

1.2.2 Anstelle von Garagen sind dementsprechende Stellplätze zugelassen.

1.2.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei Unterschreitung bis 2 m, ist das Garagentor mit Funk auszustatten.

1.3 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

1.3.1 Sichtfeld
In dem von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind in dem im Plan eingezeichneten Umfange, zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht, jegliche Anpflanzungen, Einfriedigungen und bauliche Anlagen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante unzulässig.

1.4 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten für Kanalisationsleitung zugunsten der Gemeinde Immendingen und einer Stromleitung zugunsten des Kraftwerks Laufenburg.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten usw. festgelegt.

2. <u>BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</u>
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

2.1 Dachform bei Hauptgebäuden:

2.1.1 Satteldach

2.2 Dachform bei Garagen

...

2.2.1 Garagen mit Satteldach sind auf die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen.

2.2.2 Garagen mit Flachdach sind zulässig.

2.3 Dachneigung: 25° - 35°

2.4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel

2.4.1 Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf maximal 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

2.5 Gebäudehöhen

2.5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist mit dem Ortsbauamt Immendingen festzulegen.

2.5.2 Mit der Einreichung des Bauantrages sind dem Ortsbauamt zwei Geländeschnitte, an den Giebelseiten aufgenommen, vorzulegen, die den vorhandenen und künftigen Geländeverlauf darstellen.

2.6 Äußere Gestaltung

2.6.1 Die Satteldächer sind mit Ziegeln, Betondachsteinen oder von der Optik her vergleichbaren umweltfreundlichen Materialien einzudecken. Die Farbe und Material ist auf die Nachbargebäude abzustimmen.

2.6.2 Geneigte Garagendächer sind mit gleichem Material des Hauptgebäudes einzudecken.

2.6.3 Flachdachgaragen sind mit Kies zu belegen oder zu begrünen.

2.6.4 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind dauerhafte blanke Metallelemente und glänzende Oberflächen nicht gestattet.
Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.

2.6.5 Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 m² sein. Jedes Fenster muß von einem mindestens 1,0 m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.

2.7 Einfriedigungen (§ 74 LBO)

2.7.1 Als Einfriedigungen entlang der Straßenseite sind Hecken, Holzzäune, einzugrünende Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun bis max. 0,8 m Höhe oder eine Mauer mit max. 0,3 m Höhe zugelassen.

2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.

...

2.8.1 Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen: wie Schotter, Rasenpflastersteine oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen zu befestigen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG (zufällig Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Als Baugrund ist mit lehmig-steinigem Hangschutt zu rechnen. Bei Durchfeuchtung, insbesondere durch Hangwasser, besteht bei diesem Substrat bei Abgrabungen Rutschgefahr.
Im vorliegenden Fall wird eine geotechnische Beratung empfohlen.
Bei größeren Sickerwasserzutritten während des Bauaushubs ist das Geologische Landesamt zu informieren.

Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

22. April 1998

LANDRATSAMT TUTTLINGEN

GEMEINDE IMMENDINGEN
Landkreis Tuttlingen

Begründung

zum Bebauungsplan "Mühlstädtle" 4. Änderung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsabsichten

1.1. Anlaß der Planungsänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Mühlstädtle" soll geändert werden.

Das Grundstück Flst. 1659, an der Kreuzung Johann-Peter-Hebel-Straße/Scheffelstraße, welches bisher als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen war, soll baulich genutzt werden, zumal der Kernort von der Tatsache des Mangels an Wohnbauflächen gekennzeichnet ist.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen, städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück Flst. 1659 festlegen.

1.2. Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Norden des Gemeindegebiets östlich der Kreisstraße K 5921 Richtung Bachzimmern.

1.3. Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

2.1.1. Baugesetzbuch
(BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I. S. 2253)

2.1.2. Baunutzungsverordnung
(BauNV) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl S. 132)

2.1.3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg
vom 08.08.1995 (GBl S. 617)

2.1.4. Planzeichenverordnung
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 S. 58)

...

2.2. Nähere Beschreibung des Plangebietes

2.2.1. Das Baugebiet "Mühlstädtle" erhält einen weiteren Bauplatz

2.2.2. Zuordnung zum Ortsbereich und zu überörtlichem Verkehr.

Der Planbereich liegt inmitten des Baugebietes und ist durch die Johann-Peter-Hebel-Straße/Scheffelstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2.3. Bauliche Nutzung

2.3.1. Die bauliche Nutzung wird festgelegt mit "Reines Wohngebiet"

2.3.2. Unter der Maßgabe des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine 2-geschossige Bauweise (1-Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß) zulässig.

2.4. Verkehr

2.4.1. Die Erschließungsstraßen sind bereits fertiggestellt.

2.4.2. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stell- und Parkplätze für das Plangebiet sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen.

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Elektroversorgung ist bereits vorhanden.

3. Folgeeinrichtungen

3.1. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Folgeeinrichtungen notwendig.

4. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung

Die Erschließungsanlagen sind bereits erstellt.

78194 Immendingen, den 17.02.1997

Helmut Mahler
Bürgermeister

Gemeinde Immendingen

S a t z u n g

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes

Mühlstädtle

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen am 09.06.1997

den Bebauungsplan "Mühlstädtle - 4. Änderung" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 17.02.1997 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil in der Fassung vom 17.02.1997.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

...

§ 4

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Immendingen, den 09.06.1997

GEMEINDE 13 IMMENDINGEN

Helmut Mahler
Bürgermeister

Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen 22. April 1998

LANDRATSAMT TUTTLINGEN