3. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "RUHBÜHL-SPECKWIESEN" DER GEMEINDE IMMENSTAAD / AM BODENSEE / BODENSEEKREIS

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

TEXTTEIL

BEBAUUNGSPLAN
"RUHBÜHL-SPECKWIESEN"
IMMENSTAAD
3.te TEILÄNDERUNG
GEBIET S4, S5, S7, A8, A11

NEUE HEIMAT STÄDTEBAU BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH
IM AUFTRAG GEMEINDE IMMENSTAAD BODENSEE
STUTTGART 07.11.1978

2,1 Planungsrechtliche Festsetzungen BBauG und BauNVO § 9/1

2,1,00 Bauliche Nutzung

2,1,01 Art der baulichen Nutzungen §§ 1 - 5 BauNVO

2,1,02 Maße der baulichen Nutzung nach §§ 16 - 21 BauNVO

Teil-Gebiet	Gebietsart	Z=Geschoßzahl	GRZ	GFZ
S 4	WA	II	04	06
S 5 (Ostteil)	SO	V	04	07
S 5 (Westteil)	SO	I + D	03	03
S 7	WA	II	04	08
A 8 (Westteil)	WA	II + D	04	07
A 11	WA	II	04	07

2,1,03 Zu Gebiet S 4 + S 7 + A 8 + A 11 (Allgem. Wohngebiete)

- Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (Bau NVO § 4/4)

2,1,04 Zu Gebiet S 5

Das mit S 5 bezeichnete Sondergebiet beinhaltet Wohnbauten für das Pflegeobjekt.
Zulässig sind darüberhinaus nicht störende Handwerksbetriebe der Versorgung des SO-Gebietes dienende Läden und ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungs- + Gartenbaubetriebe des SO-Gebietes.

2,1,05 Zu Grundfläche als Bestandteil der Verkehrsanlagen (i.S.v.§ 127/2, 1 BBauG)
a. Eintragungen im Bebauungsplan.

2,1,06 Die Kabelverteilerkästen des Niederspannungskabelnetzes der Bahnwerke-AG können auch auf der als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Vor Erstellung ist Rücksprache mit vorbezeichnetem Bauherrn zu führen.

2,1,07 Mit Leitungsrecht zugunsten Bahnwerk-AG belastete Fläche ges. § 9/1, 21 BBauG

2,1,08 Zu A1-A11 ABWEICHENDE BAUWEISE BAULAGEN SIND BEI STARKER GLIEDERUNG DER BAUKÖRPER BIS ZUR ZULÄSSIGEN HEIZENHALBEN KETTENHÄUSER BAUNVO § 22 4

2,2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, BBauG § 9/4 und LBO § 111

2,2,1 Sämtliche Hochbauten der WA-Gebiete sind mit geneigten Dächern mit Dachneigungen und max. 27°-Neigung auszuführen mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen.
Dachform: Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer
Dachneigung: WA S 4, S 7, A 8, A 11: I + D: 15° - 45°
II: 15° - 27°
S 5: I + D: 15° - 45°
II: 15° - 27°
Alle sonstigen Dachflächen in den Teilgebieten § 4, 5, 7, 8, 9 sind mit geneigten Dachhaupt zu decken. Alle geneigten Dachflächen in den Teilgebieten A 9 + A 11 sind mit grauen oder anthrazit-farbenen Dachpfannen zu decken. § 111/1, LBO

Pultdächer sind nur in Verbindung mit Satteldächern zulässig. Dachaufbauten, Überblicke sind zulässig bis max 1/3 Haus-Breite und pro Haus nur einmal. Sie sind mit Dacheindeckungsmaterial zu verkleiden (wie Dach). Fenster in Dachschrägen + Oberlichter sind dunkel in Rahmen und Flügel auszuführen. LBO § 111/1/5.

2,2,2 Das Anbringen oder Einmontieren von reflektierenden oder glänzenden Flächen wie Aufstellen von Dachflächenfenster über ein Maß von 2,0 x 2,5 hinaus bedarf ausdrücklich einer getrennten baurechtlichen Genehmigung. § 111/1, 1 LBO.

Für Putz oder Wandverkleidung / Anstrich werden für die Wohngebäudlichen grelle Farben, wie gelb, rot, blau, hellgrün nicht zugelassen. Putze sind aus hellem Ton oder aus der erdfarbener Palette zu wählen. Fassadenanstrich sind weißen dunkel auszuführen. Alle Garagentore sind dunkel zu streichen. § 111/1, 1 LBO

2,2,3 Grossformatige Werbeträger über 1,0 x 0,4 m sind unzulässig; grossformatige Hausnummern oder Buchstaben fallen nicht unter diese Bestimmung.

2,2,4 Abstand von Flachdächern von 1 + 2-geschossigen Gebäuden, die ein Maß von 200 qm überschreiten, sind zu begrünen. Ebene Dächer sind als Kiesschichtdach auszubilden. Die Kanten von Terrassen 100 qm sind zu begrünen auf mind. 50 cm B. LBO § 111 / 1/1.

2,2,5 Die oberirdischen Strom- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig, sofern andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen. LBO § 111 /1/4.

2,2,6 In den Teilgebieten S 4, S 5, S 7 sind Holzscherenzäune, Holz- und Metallstabstahlzäune und engere Drahtmaschenzäune unzulässig. Es können entlang den Grundstücksgrenzen nur Bepflanzung des jeweiligen Bereiches der Bauherr im Bereich der Terrassen auf eine Länge von 3 m Blickabschirmung erstellt werden bzw. auf Gesamtlänge Abgrenzungen durch Hecken gepflanzt werden. Mit Hecken die Grundstücke zu umfassen ist nicht zulässig. Einfriedungen sind nur mit hohen Hecken zulässig max. 2,0 m die in einem Abstand der Höhe grösserer Abstand einzuhalten. Heckenpflanzungen auf der Grenze bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.
Der flächenmässige Anteil immergrüner Gewächse an der Pepflanzung darf 30 % nicht überschreiten.
Für Bepflanzungen ausserhalb der mit Pflanzgebot in Bebauungsplan festsetzen Räume gilt § 16 Nachbarrechtsgesetz mit der Massgabe der Verringerung der Abstände auf die Hälfte nach § 16,2. Unzulässig ist das Pflanzen von Birken in der Nähe von Gebäuden oder schädlich einwirkenden Nachbargrundstücken.
Ebenfalls unzulässig ist das Pflanzen von Zwergkoniferen, Thujen, Lebensbäumen, Scheinzypressen, Fichten, Kiefern, Lärchen, Rotbuchen, Hainbuchen, Eichen, Platanen, Kastanien, grossen Trauerweiden, Pappeln und Blaufichten.

2,2,7 Die Erstellung von Kleingerätehütten ist nur nach Abstimmung mit Behörden und Bauherrn zulässig möglich.

2,3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen BBauG § 9/6

2,3,1 Spielplätze für Kleinkinder sind auf den privaten Grundstücken nach den Bestimmungen der LBO anzulegen.

Genehmigt
nach § 11 BauG i.V. mit
§ 2 Abs 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Bodenseekreis
Tettnang, den 12. NOV. 1979

ZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG BBAUG § 9 / 1 / 1.
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET BAUNVO § 4
- SO — SONDERGEBIET BAUNVO § 10
- FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF BBAUG § 9 / 1 / 5
- KINDERGARTEN
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BBAUG § 9 / 1 / 1
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL = GRZ BAUNVO § 19
- 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL = GFZ BAUNVO § 20
- BAUWEISE BBAUG § 9 / 1 / 2
- OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZUGELASSEN BAUNVO § 22 / 2
- b — BESONDERE BAUWEISE BAUNVO § 22 / 4
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE BAUNVO § 22 / 3
- BAUGRENZE BAUNVO § 23 / 3
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES BBAUG § 9 / 7
- GEBIETSGRENZE
- FAHRBAHN
- SICHTFLÄCHEN, VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN BBAUG § 9 / 1 / 10
- ZUFAHRTSVERBOT
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE - ST. BBAUG § 9 / 1 / 4
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN BBAUG § 9 / 1 / 26
- VERSORGUNGSFLÄCHEN BBAUG § 9 / 1 / 12 UMFORMERSTATION
- PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME BBAUG § 9 / 1 / 25 a
- PFLANZGEBOT FÜR BUSCHGRUPPEN BBAUG § 9 / 1 / 25 a
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG BAUNVO § 16/5

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- SD 15-25° — SATTELDACH MIT 15 - 25° DACHNEIGUNG LBO § 111 / 1 / 1

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN	GESCHOSSFLÄCHENZ.
-	BAUWEISE
ACHSFORM	DACHNEIGUNG

BEBAUUNGSPLAN 1:500
IMMENSTAAD
KRS. ÜBERLINGEN

GEWANN RUHBÜHL-SPECKWIESEN
3te TEILANDERUNG
GEBIET S4, S5, S7, A8, A11

AUSFERTIGUNG BESCHLOSSEN GEMÄSS § 2 ABS 1 BBAUG DURCH GEMEINDERATS-BESCHLUSS VOM 17/10/78
BÜRGERMEISTER

AUSGEARBEITET GEMÄSS § 2 ABS 1 BBAUG IM AUFTRAG DER GEMEINDE
STUTTGART, 7.11.1978

FESTGESTELLT DURCH GEMEINDERATS-BESCHLUSS VOM 07/11/78
Satzungsbeschluß 06/03/79
Ergänzungsbeschluß gem. §§3 BBauG 11/09/79
BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM § 2 ABS 6 BBAUG MIT ERLÄUTERUNGSBERICHT VOM 20/11/78 BIS 20/12/32
NACH BEKANNTMACHUNG VOM 06/12/78
BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT GEMÄSS § 6 BBAUG VOM REGIERUNGSPRÄSIDIUM SUBHADEN MIT ERLASS VOM NR
FREIBURG
REGIERUNGSBAUDIREKTOR

GENEHMIGUNG ORTSÜBLICH BEKANNT-GEMACHT GEM § 6 ABS 6 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG VOM
BÜRGERMEISTER

DIE BÜRGERBETEILIGUNG AN DER BAULEITPLANUNG NACH § 2a BBAUG WURDE ERMÖGLICHT DURCH
öffentliche Anhörung am 25/10/78
BÜRGERMEISTER

Genehmigt
nach § 11 BauG i.V. mit
§ 2 Abs 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Bodenseekreis
Tettnang, den 12. NOV. 1979