

TEXTTEILE

INHALT:

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Sonstige Festsetzungen
5. Festsetzungen zur Grünordnung und Ausgleichsflächen

I.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

I.4 Hinweise

I.5 Anlagen zum Bebauungsplan

TEIL II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

II.3 Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Dachgestaltung
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
4. Freileitungen
5. Müllbehälterstandorte
6. Zahl der Stellplätze
7. Regenrückhaltung
8. Drainage

II.4 Anlagen zum Bebauungsplan

TEIL I: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 20.07.2004 (BGBl. I S. 2141),
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I.2

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BaunVO)

Siehe Legende im Lageplan

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1. BauGB, §§ 1 - 15 BaunVO) entsprechend Planeinschrieb.

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Baufeldern A und B die nach § 4 (3) 4 und 5 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ gem. § 1 (6) 1 BaunVO nicht zulässig.

In den Baufeldern C, D, E und F sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BaunVO sowie die nach § 4 (2) 2 BaunVO allgemein zulässigen Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ gem. § 1 (6) 1 BaunVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BaunVO) entsprechend Planeinschrieb.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können. In den Baufeldern C und D erhöht sich die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BaunVO durch die in § 19 (4) Satz 1 BaunVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ

Die festgesetzten Werte für die Geschossflächenzahl stellen Höchstwerte dar, die in den einzelnen Baufeldern nicht immer erreicht werden können.

In den Baufeldern C und D erhöht sich die zulässige Geschossfläche (GFZ) gemäß § 21 a (5) BaunVO um die Flächen notwendiger Stellplätze, die in Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, einschließlich der hierfür erforderlichen Fahrgassenflächen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Max. Trauf- und Gebäudehöhe sowie Mindesttraufhöhe entsprechend Planeinschrieb. Die max. Trauf- und Gebäudehöhe sowie die Mindesttraufhöhe wird Vorhaben bezogen als absolute Höhe über der jeweils ausgewiesenen EFH festgesetzt.

In den Baufeldern A, C, D (und E bei Festsetzung Pultdach) ist das oberste Geschoss auf der Traufseite gegenüber liegenden Seite des Gebäudes um mindestens 2,0m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurück zu setzen.

Alternativ ist im Baufeld E (bei Festsetzung Pultdach) zulässig, dem Hauptdach (Traufseite) ein Gendach als versetztes Pultdach entgegen zu setzen.

Dabei muss der Firstversatz mindestens 1,0m getragen; die Fläche des Nebendaches darf dabei 0,3 der Gesamtfläche des Gesamtdaches betragen.

Im Baufeld F ist das oberste Geschoss auf der Süd- und der Westseite des Gebäudes um mindestens 2,0m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurück zu setzen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BaugB, § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

3.1 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

3.2 abweichende Bauweise, Längenbeschränkung

a1: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind in den Baufeldern A, B und C aus Schallschutzgründen nur Gebäude mit einer Länge von mindestens 30,0 m zulässig.

Die nach LBO geforderten, seitlichen Abstandsflächen dürfen auf der Nordseite unterschritten werden, wobei ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten bleiben muss.

a2: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ist im Baufeld D aus Schallschutzgründen nur ein Gebäude mit einer Länge von mindestens 75,0 m zulässig.

Die nach LBO geforderten, seitlichen Abstandsflächen dürfen auf der Nordseite unterschritten werden, wobei ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten bleiben muss.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BaugB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die im Planteil ausgewiesenen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als Mischverkehrsfläche zur gemeinsamen Benutzung durch alle Verkehrssparten festgesetzt.

4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BaugB)

Im Bereich der Leitungsrechte sind bauliche Anlagen sowie Einwirkungen, die den Bestand, Betrieb und die Instandhaltung der Leitungen oder Mulden beeinträchtigen, nicht zulässig.

GR/LR 1: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde zur oberflächigen Abführung des Regenwassers und zugunsten der Gemeinde zur unterirdischen Führung eines Regenwasserkanals.

Die Mulde im Osten an der Böschung zur L 225 ist nur zur Ableitung des Oberflächenwassers der Böschung und der privaten Grünflächen vorgesehen. Eine Einleitung von Dachwasser ist nicht zulässig.

LR 2: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur unterirdischen Führung eines Regenwassersammlers.

Die mit Leitungsrecht belegte Fläche hat eine Breite von maximal 4,0 m. Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der Gemeinde Immendingen der Zugang zum Kanal zu gewähren.

LR 3: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur unterirdischen Führung einer Trinkwasserleitung. Die Leitung wird überwiegend im angrenzenden, öffentlichen Gehwegbereich geführt.

Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Leitung ist der Gemeinde Immendingen der Zugang zur Leitung zu gewähren.

- LR 4: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zur unterirdischen Führung einer Trinkwasserleitung und einer Abwasserleitung.
Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Leitungen ist der Gemeinde Immeidlingen der Zugang zu den Leitungen zu gewähren.
- 4.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 und 20 BauGB, § 12, 21a (4) 3 BauNVO)
Private Stellplätze sind nur senkrecht zur Verkehrsfläche zulässig. Garagen haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 1,00m, Carports generell von mindestens 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
Es dürfen maximal sieben Carports aneinander gebaut werden.
Im Baufeld A entlang der Donaustraße ist am Bahnübergang ein Bereich ausgewiesen, in dem eine Ein- und Ausfahrt zu Stellplätzen, Carports und Garagen nicht zulässig ist.
Entlang der L 225 ist ein anbaufreier Streifen mit 20m freizuhalten. Garagen dürfen in diesem Anbauverbotstreifen nicht errichtet werden (siehe auch L.3.4).
- 4.4 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung zu dulden (Steilste Neigung 1:1,5).
Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
Aufgrund der Schallimmissionen von Bundesstraße B 311, Landesstraße L 225 und der Bahnstrecke Immeidlingen-Tuttlingen sind zur Nord- und Ostseite des Gebietes Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Aufenthaltsräume sind in den Baufeldern A, B und C zur Nordseite (B 311 und Bahnlinie) und im Baufeld D zur Ostseite (L 225) nicht zulässig.
- 4.6 Vermeidung von Versiegelung (§ 9 (1) 20 BauGB)
Wege, Zufahrten, Terrassen, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie in Splitt verlegte Pflasterungen mit Fuge, Drainagepfaster, Rasengittersteine, Kiesflächen, Schotterrasen etc. herzustellen. Wird Regenwasser in angrenzende Vegetationsflächen versickert, so sind auch Betonplatten zulässig.
- 4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
Das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern und Grünflächen ist in die vorgesehenen Regenwasserkanäle und Oberflächenmulden abzuleiten.
Im Bereich der Baufelder F ist zwischen der geplanten Bebauung und der FFH-Gebietsabgrenzung eine Retentionsfläche zur Sammlung und verzögerten Ableitung des Regenwassers in die Donau vorzusehen.
Diese Fläche wird im Zuge der Erschließung als flache Wisenmulde ausgeführt.
Die Lage und Höhe der Straßen, Mulden und der Retentionsfläche ist der Erschließungsplanung zu entnehmen.
Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sind zu beachten.
- 4.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur außerhalb der FFH-Gebietsabgrenzung zulässig.
- 4.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind in N.N. angegeben. Von dieser Höhe kann maximal +/- 30cm abgewichen werden.

4.10 Nebenanlagen (§ 14 (1) BAUNVO)
 Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gerätehütten bis max. 15 m³ umbauten Raum zulässig.
 Die Errichtung von Nebenanlagen auf den unter l.2, 4.2 (Geh-, und Leitungsrechte) aufgeführten Flächen ist nicht zulässig.
 Entlang der L 225 ist ein anbaufreier Streifen mit 20m freizuhalten. Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BAUNVO dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden (siehe auch l.3.4).

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) 15, 20, 25a+b BAUGB) und Ausgleichsflächen (§ 9 (1) 16 BAUGB)

Vorbemerkung: Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)

Maßnahme M1: a) Hochwasserschutz, b) Sammlung und Weiterleitung von Oberflächenwasser

a) Zur Verbesserung des Hochwasserabflusses der Donau ist gemäß Planeintrag auf der mit Maßnahme M1 gekennzeichneten Fläche die vorhandene künstliche Auffüllung teilweise zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Die so freigewordene Fläche ist als Durchflusssbereich bei Hochwasser der Donau zu modellieren. Die Modellierung hat so zu erfolgen, dass die gemäß Planeintrag durch Pflanzenbindung gekennzeichneten Gehölze durch eine Abgrabung dauerhaft nicht gefährdet werden.
 b) Die gemäß Planeintrag als Maßnahme M1 gekennzeichnete Fläche ist als Regensammel- und -rückhaltebecken in Form einer Rasenmulde auszubilden. Es dient zur Sammlung, Rückhaltung und gezielten Ableitung des im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers in die Donau.
 Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist naturnah als Wiesen- und Krautsaum zu bepflanzen. Die Einsaat erfolgt durch standortgerechte Wiesenkräuter aus autochtonem Saatgut. Die Wiese ist durch einen jährlichen turnusmäßigen Schnitt extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist zur Ausmagerung des Standortes abzuführen.

5.2 Pflanzenbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BAUGB)

Pflanzgebot 1: Donaustraße

Entlang der Donaustraße sind gemäß Planeintrag hochstämmige Bäume erster – zweiter Ordnung in einem Abstand von 8 – 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind der Strasse zugeordnet als Baumreihe in optischer Verlängerung der zwei vorhandenen Kastanienbäume zu pflanzen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstücksseitiger durch Neupflanzung ersetzt werden.
 Die Wahl der Baumart ist aus gestalterischen Gründen auf eine Art beschränkt. Als Fortführung der vorhandenen Bepflanzung ist als Baumart die Rosskastanie mit folgender Alternative festgesetzt, *Anmerkung* siehe unten.

Baumart wahlweise: Aesculus hippocastanum in Sorten (Rosskastanie) oder Aesculus carnea 'Britotti' (Scharlach-Rosskastanie) Die Scharlach-Rosskastanie ist weitgehend resistent gegen die Minimiermotte (siehe *Anmerkung*). Als Alternative zu den aufgeführten Sorten kann auch Acer platanoides 'Olmsted' (Spitzahorn, Sorte 'Olmsted') gewählt werden, sollten die zwei in der Donaustraße vorhandenen Kastanien bereits von der Kastanien-Minimiermotte befallen sein.

Anmerkung zur Rosskastanie (Aus FLL – Krankheiten und Schädlinge an Gehölzen 2003): Rosskastanien werden in Deutschland seit 1993 vermehrt von der Minimiermotte befallen. Es handelt sich um einen Kleinschmetterling, dessen Larven in den Blättern der Rosskastanie leben. Als Folge des Larvenfraßes verbräunen die Blätter bei starkem Befall schon im Sommer und werden oft frühzeitig abgeworfen.

Gegenmaßnahmen: Bei einzelnen betroffenen Kastanien im städtischen Grün sollten im vertrieben Aufwand schon im Sommer abgeworfene Blätter und insbesondere Herbstlaub entfernt werden. Das Laub ist zu vernichten z.B. durch Kompostierung.
 Als Alternative zur Rosskastanie kann die Schachtel-Rosskastanie eingesetzt werden. Diese Sorte ist weitgehend resistent gegen die Miniärmotte. Sie ist rot - blühend und bildet kaum Früchte.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16/18 cm

Pflanzgebot 2: Anpflanzung von Straßenbäumen in der Planstraße A
 Entlang der Planstraße A sind gemäß Planeintrag hochstämmige Bäume erster – zweiter Ordnung in einem Abstand von 8 – 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind der Straße zugeordnet als Baumreihe in einem Abstand von ca. 1 - 2 m hinter der jeweiligen Strassen- bzw. Gehwegbegrenzung zu pflanzen. Die Grundstückein- und -ausfahrten sind möglichst so zu legen, dass Baumreihen entlang der Straße nicht unterbrochen werden. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstückein- und -ausfahrten straßenparallel bis zu 2,5 m verschoben werden. Die Wahl der Baumart ist aus gestalterischen Gründen auf eine Art beschränkt.

Baumart: Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche, Sorte Westhof's Glorie)

Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16/18 cm

Pflanzgebot 3: Anpflanzung von Straßenbäumen in der Planstraße A 1
 Entlang der Planstraße A 1 sind gemäß Planeintrag hochstämmige Bäume zweiter Ordnung in einem Abstand von 7 – 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind der Straße zugeordnet als Baumreihe in einem Abstand von ca. 1 - 2 m hinter der jeweiligen Strassen- bzw. Gehwegbegrenzung zu pflanzen. Die Grundstückein- und -ausfahrten sind möglichst so zu legen, dass Baumreihen entlang der Straße nicht unterbrochen werden. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstückein- und -ausfahrten straßenparallel bis zu 5 m verschoben werden. Die Wahl der Baumart ist aus gestalterischen Gründen auf eine Art beschränkt.

Baumart: Fraxinus excelsior 'Diversifolia' (Esche, Sorte 'Diversifolia')

Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14/16 cm

Pflanzgebot 4: Anpflanzung von Straßenbäumen in der Planstraße A 2
 Entlang der Planstraße A 2 sind gemäß Planeintrag hochstämmige Bäume zweiter Ordnung in einem Abstand von 7 – 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind der Straße zugeordnet als Baumreihe in einem Abstand von ca. 1 - 2 m hinter der jeweiligen Strassen- bzw. Gehwegbegrenzung zu pflanzen. Die Grundstückein- und -ausfahrten sind möglichst so zu legen, dass Baumreihen entlang der Straße nicht unterbrochen werden. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstückein- und -ausfahrten straßenparallel bis zu 5 m verschoben werden. Die Wahl der Baumart ist aus gestalterischen Gründen auf eine Art beschränkt.

Baumart: Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde, Sorte 'Greenspire')

Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14/16 cm

Pflanzgebot 5: Anpflanzung von Straßenbäumen in der Planstraße A 3
 Entlang der Planstraße A 3 sind gemäß Planeintrag hochstämmige Bäume zweiter Ordnung in einem Abstand von 7 – 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind der Straße zugeordnet als Baumreihe in einem Abstand von ca. 1 - 2 m hinter der jeweiligen Strassen- bzw. Gehwegbegrenzung zu pflanzen. Die Grundstückein- und -ausfahrten sind möglichst so zu legen, dass Baumreihen entlang der Straße nicht unterbrochen werden. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstückein- und -ausfahrten straßenparallel bis zu 5 m verschoben werden. Die Wahl der Baumart ist aus gestalterischen Gründen auf eine Art beschränkt.

Baumart: Acer platanooides `Emerald Queen` (Spitzahorn, Sorte `Emerald Queen`)

Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14/16 cm

Pflanzgebot 6: Anpflanzung von Straßenbäumen in der Planstraße A 4

Entlang der Planstraße A 4 sind gemäß Planeintrag hochstämmige Bäume zweiter Ordnung in einem Abstand von 7 – 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind der Straße zugeordnet als Baumreihe in einem Abstand von ca. 1 - 2 m hinter der jeweiligen Strassen- bzw. Gehwegbegrenzung zu pflanzen. Die Grundstückein- und -ausfahrten sind möglichst so zu legen, dass Baumreihen entlang der Straße nicht unterbrochen werden. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstückein- und -ausfahrten strassenparallel bis zu 5 m verschoben werden. Die Wahl der Baumart ist aus gestalterischen Gründen auf eine Art beschränkt.

Baumart: Sorbus aria `Magnifica` (Mehlbeere, Sorte `Magnifica`)

Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 14/16 cm

Pflanzenbindung

In den Randbereichen des Gebietes sind Gehölzstrukturen mit einer ausgeprägten Baum- und Strauchschicht vorhanden. Hierauf ist während der Bauphase daher besondere Rücksicht zu nehmen. Im Planungsgebiet befindlicher und an das Planungsgebiet anschließender wertvoller Baumbestand ist insbesondere während der Bauphase zu schützen. Eine Beeinträchtigung der zu erhaltenen Bäume sowie Strauchflächen bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, auszuschließen. Gemäß Planeintrag sind sowohl Einzel- und Gruppengehölze, als auch Ufervegetation und Wiesenflächen am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes dauerhaft zu erhalten und nach Bedarf zu pflegen. Abhängige Bäume und Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch gleichartige Neupflanzungen ersetzt werden.

1.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Überschwermetallgebiet (§ 110 Abs.1 WG und § 32 Abs.2 WHG)**
Die Flurstücke 105/1, 105/3, 107, 108 sowie ein Teil des Flurstücks 109 liegen im rechtskräftig ausgewiesenen Überschwermetallgebiet Donau (Rechtsverordnung vom 15.02.1993). Die Überschwermetalllinie ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

2. **Gewässerrandstreifen (§ 68b Abs. 4 WG)**
Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen umfasst eine Breite von 10m ab der Böschungsoberkante der Donau.

3. **Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)**
im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale:
- Ehem. Unteres Schloss, Donaustraße 11, ehem. Wasserschloss mit zugehörigem Hofplateau und umgebenden Grabenbereich (Baudenkmal und archäologisches Kulturdenkmal)
- Römischer Fundplatz im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes, der sich nach Nordwesten fortsetzt (Liste der Archäologischen Kulturdenkmale).

Da es sich beim ehemaligen Unteren Schloss um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 (1) DSchG handelt, sind jegliche Veränderungen an Gebäude und Fassade mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 abzustimmen.

4. **Anbauverbotstreifen (§ 22 StrG)**
Entlang der L 225 ist lt. § 22 StrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 20m freizuhalten. Diese Beschreibung gilt auch für Werbeanlagen.
Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen dürfen in diesem Anbauverbotstreifen nicht errichtet werden.

Hinweise

1.4

1. **Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung**
Für das Plangebiet liegt ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung vor, der Bestandteil der Begründung ist und dessen Festsetzungen in Teilen in den vorliegenden Textteil zum Entwurfsstand übernommen sind (Pflanzkatalog siehe Pflanzlisten).
Die Ausführungen und Empfehlungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.

2. **Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.
Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgreicher Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereich wieder aufzutragen.
Im Bereich von Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden.
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
Bauabfälle, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

- 3. Altlasten (§ 9 (5) Nr.3 BaugB)**
 Auf dem Gelände der „Immendinger Gießerei- und Maschinenfabrik (IGM)“ sind Schadstoffverunreinigungen im Bodenmaterial und in der Bausubstanz bekannt. Die Grundstücke werden von der Gemeinde altlastenfrei im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) an Investoren übergeben.
 Bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, können entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen angetroffen werden.
 Eine sachgerechte Entsorgung der anfallenden Bodenmaterialien bzw. ein evtl. möglicher Wiederaufbau ist mit dem Landratsamt Tuttlingen als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.
 Detaillierte Angaben sind dem Gutachten „Bewertung der Schadstoffverhältnisse im Untergrund des ehemaligen Betriebsgeländes der Immendinger Maschinenfabrik (IGM) in 78194 Immendingen, Landkreis Tuttlingen“ des o.g. Büros (Nr. IUB 05-KN-0001 vom 18.08.2005) zu entnehmen.
- 4. Bodenkennale (§ 9 (6) BaugB, § 20 DSchG)**
 Aufgrund der unter 1.3.3 aufgeführten archäologischen Fundstellen ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 –Denkmalpflege mindestens 8 Wochen im Voraus über den Beginn von Erdarbeiten im Zuge der Erschließung oder Bebauung im Kenntnis zu setzen.
 Das Referat 25 ist in den Bauablauf einzubinden, um eventuelle Fundstellen dokumentieren zu können.
 Im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet können über die unter 1.3.3 genannten Denkmale bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 –Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Referat 25 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).
 Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine u.ä. betroffen werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.
- 5. Warmwasserkollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)**
 Bauteile zur Gewinnung regenerativer Energie sind ausdrücklich erwünscht. Diese müssen sich gestalterisch dem Gebäude unterordnen.
Einsatz erneuerbarer Energien (Nahwärmeversehung)
 Der Anschluss der Gebäude an ein eigenes Nahwärmenetz, welches mit erneuerbaren Energien betrieben wird, ist ausdrücklich erwünscht.
- 7. Baugrundgutachten**
 Die Untergrundverhältnisse sind infolge der anthropogenen Überprägung und der, für die Täfilungen der Donau oftmals üblichen, kleinräumig wechselnden Zusammensetzung sehr heterogen.
 Eine Bauwerksgründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten ist nicht möglich; ebenso wird eine Gründung mittels einer elastisch gebetteten Bodenplatte nicht empfohlen.
 Eine Gründung der vorgesehenen Bebauung kann aufgrund der geringen Tragfähigkeit erst in den Donaukiesen erfolgen. Für die Gründung ergeben sich z.B. folgende Varianten:
 - Baugrundverbesserungen mit Rüttelstopfsäulen
 - Baugrundverbesserung mit CSV-Verfahren
 - Tiefgründung mittels Pfählen
- Detaillierte Informationen sind dem „Baugrundgutachten mit Hinweisen zur Gründung für das ehemalige Betriebsgelände der Immendinger Maschinenfabrik (IGM) in 78194 Immendingen, Landkreis Tuttlingen“ Nr. IUB 05-KN-0037 vom 02.12.2005 des Büros Dr. Eisele, Rottenburg zu entnehmen.

- 8. Schallschutzgutachten**
 Auf das Plangebiet wirkt eine Vielzahl von Schallimmissionen ein. Hierzu wurde vom Büro W+W Bauphysik, Schwaikheim eine „Untersuchung der Schallimmissionen“ (Datum: 05.12.2005) erstellt.
 Zur Abwehr dieser Immissionen ist zur Nord- und Ostseite Lärmschutzbebauung mit entsprechender Grundrissorganisation vorzusehen (siehe auch I.2, 4.5 „Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).
 In o.g. Gutachten sind für das gesamte Gebiet die Lärmpegelbereiche je nach Immissionshöhe eingetragen.
 Bauliche Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen (passiver Lärmschutz) sind entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 vom Objektplaner festzulegen.
 Es wird empfohlen, die Variante 3 (Entlastungsstraße Immendingen) zu Grunde zu legen. Weitere Informationen sind der Untersuchung zu entnehmen.
- 9. Straßenbreiten**
 Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der öffentlichen Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.
- 10. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**
 Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen - wenn möglich in Retentionszisternen - zu fassen und zur Gartenbewässerung zu verwenden.
- 11. Grundwasser**
 Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Gebietes zur Donau kann der Grundwasserstand stark ansteigen. Untergeschosse müssen als dichte Wanne ausgebildet werden. Für eine entsprechende Auftrittsicherung ist zu sorgen.
 Es sind daraufhin die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohr-/Leitungsgräben durch Sperr-/Querriegel abzudichten.
 Heizungsanlagen sind in den oberen Geschossen vorzusehen oder in unteren Geschossen gegen Überschwemmung zu sichern.
 Eine ständige Grundwasserableitung über Drainagen oder Pumpen in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
 Wird im Zuge von Baumassnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die beim Landratsamt Tuttilingen/Untere Wasserbehörde zu beantragen ist.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist ohne hydrogeologische Stellungnahme möglich.
- 12. Duldung von Maßnahmen auf Privatgrundstücken**
 Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BaUGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- 13. Sanierungsgebiet „Maschinenfabrik“**
 Das Plangebiet stellt das Sanierungsgebiet „Maschinenfabrik“ dar. Auf die bestehende Sanierungssatzung der Gemeinde Immendingen wird hingewiesen.
- 14. Nistgelegenheiten**
 Es wird empfohlen, an den Gebäuden Nistgelegenheiten für heimische Vögel wie Mehlschwalben und Mauersegler anzubringen. Informationen zu den möglichen Ausführungen hält der Naturschutzbund Deutschland vor.

1.5 Anlagen zum Bebauungsplan

1. Begründung in der Fassung vom 24.04.2006
2. Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung, Project GmbH, Esslingen, vom 24.04.2006
3. Umweltbericht, Project GmbH, Esslingen, vom 24.04.2006
4. Untersuchung der Schallimmissionen, W+W Bauphysik, Schwaikheim, vom 05.12.2005
5. Baugrundgutachten mit Hinweisen zur Gründung für das ehemalige Betriebsgelände der Immedinger Maschinenfabrik (IGM) in 78194 Immendingen, Landkreis Tuttlingen, Büro Dr. Eisele, Rottenburg, vom 02.12.2005

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995

Es wird Folgendes festgesetzt:

II.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 20.02.2006 als Teil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

II.3 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)
Siehe Legende im Lageplan

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- 1.1 Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden.
Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Gebäudegestaltung im Baufeld D
Das Gebäude im Baufeld D ist zu gliedern. Nach max. 30m Länge der Fassadenabwicklung ist ein Zwischenbau mit mindestens 3,00 m und maximal 7,00 m Breite vorzusehen. Der Zwischenbau ist gegenüber der Westfassade um mindestens 2,00 m zurück zu setzen.
- 1.3 Garagen und Carports
Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Höhe und Materialwahl einheitlich zu gestalten.
Tiefgaragen sind außer bei den für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teilen mit Erde zu überdecken und zu begrünen und in das Gelände zu entwässern.

2. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

- 2.1 Dachneigungen
 Dachneigung entsprechend Planeinschrieb (die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen).
 Hausgruppen und Doppelhäuser sind jeweils in der Höhe, der Dachform und der Dachneigungen aufeinander abzustimmen. Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in der Dachform und der Dachneigung aufeinander abzustimmen.

- 2.2 Dachformen, Ausbildung der Deckung
 Dachformen entsprechend Planeinschrieb (Pult - und Satteldächer).
 Metalldächer aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink u.a. sowie Dacheindeckungen aus glänzender Keramik sind unzulässig.
 Es wird empfohlen, die Dächer extensiv zu begrünen.
 Garagen und Carports sind nur mit Flachdächern oder Pultdächern bis 10° Dachneigung zulässig, die extensiv zu begrünen sind, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt.

- 2.3 Dachaufbauten
 In das Dach integrierte Dachaufbauten sind mit einem seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,8m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf einzeln und in der Summe max. 1/2 der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.
 Zwischen den Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.

- 2.4 Firstrichtung, Traufe
 Die Firstrichtung der Hauptbaukörper ist entsprechend der Eintragung im Lageplan anzuordnen. Zusätzlich ist die Seite der Traufe bei Pultdachhäusern durch entsprechenden Planeintrag festgelegt.

- 2.5 Sonderregelung für Dachneigung/Dachform
 Von den unter II 3, 2.1 und 2.2 getroffenen Festsetzungen für die Dachneigung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn Solarkonzepte es erfordern.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.1 Einfriedungen
 Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und im Übergang in die freie Landschaft dürfen einfriedende Mauern max. 30cm hoch sein. Als Einfriedungen sind Heckens aus heimischen Sträuchern - auch mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdrat bis max. 1,20m Höhe - zulässig, bei Straßeneinmündungen nicht höher als 1,00m.
 Mit Mauern und Zäunen ist zu den öffentlichen, befahrbaren Verkehrsflächen ein Abstand von 50cm einzuhalten. Einfriedungen aus Metall- oder Metallprofilblechen sind nicht zulässig.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen. In den Bereichen des gleisnahen Grenzverlaufes muss ein Mindestabstand von 2,80m zwischen Zaun und Gleisachse eingehalten werden.

- 3.2 Unbebaute Flächen
 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind mindestens auf Straßenniveau anzufüllen.
 Die unbebauten Flächen der Grundstücke entlang der geplanten Hochwasserlinie HQ 1000 sind mindestens bis zu den im Plan eingetragenen Höhen aufzufüllen.

3.3 Stützmauern
 Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,80m nicht überschreiten. Auf der Nord- und Ostseite des Angers zu den Bauteilen C und D hin sind sichtbare Stützmauern und sichtbare Außenwände von Tiefgaragen mit einer Höhe bis 1,50m zulässig, die zu begrünen sind.

3.4 Sichtschutzwände
 Sichtschutzwände sind nur auf der Gartenseite bis max 3,0m vorspringend vor das Gebäude mit einer max. Höhe von 2,0m zulässig.

4. Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
 Müllbehälterstandorte sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzungen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. Im Baugesuch ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.
 Komposterplätze dürfen nicht in den Vorgärten angeordnet werden.

6. Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
 Pro Wohninheit ist mindestens ein überdachter Stellplatz nachzuweisen.

7. Drainage
 Ein Anschluss von Drainagewasser an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

8. Regenwasserbehandlung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
 Grundsätzlich ist das Regenwasser auf den Grundstücken getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und entsprechend abzuleiten.

9. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Verkabelung möglich ist.
 Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Mehr als eine Parabolantenne oder Satelliteneinfangsanlage auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

II.4 Anlagen zum Bebauungsplan

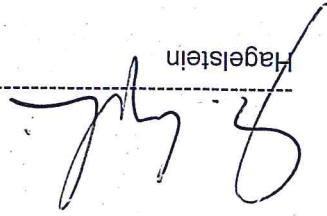
- Lageplan zu den örtlichen Bauvorschriften vom 24.04.2006, M 1:500
- Begründung in der Fassung von 24.04.2006

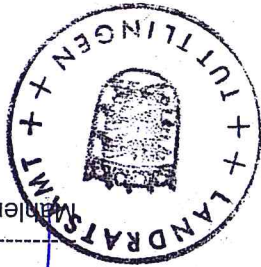
Aufgestellt: Esslingen, 24.04.2006

Koordination:

Project GmbH
 Planungsgesellschaft
 Rüter Str. 1
 73734 Esslingen

Gemeinde Immendingen

Hagelstein






Wahler, Bürgermeister
 Genehmigt

aufgrund § 10 Abs. 2 Satz 6 B
 14.06.2006
 Landratsamt
 Tuttlingen, den
 i. A.