

GEMEINDE IMMENDINGEN

Bebauungsplanänderung "UNTERE ILTISHALDE I+II"

M 1:500

Breinlinger Ingenieure

Tuttlingen - Stuttgart

Kanalstraße 1 - 4 D-78532 Tuttlingen
Telefon +49 7461/184-0 Fax +49 7461/184-100

Planfertigung

Konstanz, den 28.12.2006

Bettina Nocke Stadtplanung

Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SF
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 3
e-mail: bettina.nocke@t-online.de

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am <u>28.08.2006</u>	öffentliche Bekanntmachung	am _____
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am <u>18.09.2006</u>	öffentliche Bekanntmachung	am _____
und Behördenvoranhörung	durchgeführt vom <u>18.09.2006</u>	bis <u>29.09.2006</u>	Veranstaltung am <u>18.09.2006</u>
Öffentliche Auslegung	Beschluß am <u>02.04.2007</u>	öffentliche Bekanntmachung	am <u>11.05.2007</u>
	durchgeführt vom <u>21.05.2007</u>	bis <u>22.06.2007</u>	
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am <u>11.05.2007</u>		

Beschluss über Bedenken und Anregungen am 05.10.2009 Satzungsbeschluss am 05.10.2009

Ausfertigung der Satzung

Immendingen, den 16.04.2010

(Mahler, Bürgermeister)

Anzeige/Genehmigungsantrag

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung

Erlaß des Regierungspräsidiums am _____

am 07.05.20



Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

(Sonstige Vermerke)

Allgemein



Bestehende Gebäude



vom Planer nachgetragene Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien
1 m Höhenabstand

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVC)



reines Wohngebiet



allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl

GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl

II max. zulässige Anzahl Vollgeschosse

Nutzungsschablone

WR	II	Art der baul. Nutzung	Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3	0,55	GRZ	GFZ
28°-34°	0	Dachneigung	Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

0

offene Bauweise

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für
Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GEMEINDE IMMENDINGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Änderung der Bebauungspläne

„UNTERE ILTISHALDE“

im Ortsteil Zimmern

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **§§ 1 – 15 BauNVO**
- 1.1 REINES WOHNGEBIET (WR) § 3 BauNVO
- 1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** **§ 16 – 20 BauNVO**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:
- 2.1 max. zulässige Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO
- 2.2 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- 2.3 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
- 2.4 max. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
- Traufhöhe (TH):
- 2.4.1 Für Gebäude im WR 1 und im WA ist festgesetzt:
- die Traufhöhe (im Mittel an der Bergseite des Gebäudes gemessener Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut in Bezug auf die jeweils nördlich angrenzende Erschließungsstraße):
- Traufhöhe max. 4,50 m
- 2.4.2 Für Gebäude im WR 2 ist festgesetzt:
- die Traufhöhe (im Mittel an der Bergseite des Gebäudes gemessener Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut in Bezug auf das gewachsene Gelände):
- Traufhöhe max. 4,00 m
- 3. BAUWEISE** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.
- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** **§ 23 BauNVO**
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

An den Straßeneinmündungen und den Grundstückszufahrten sind Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 80 cm freizuhalten.

6. GARAGEN

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Mehrere Garagen sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten. Flachdachgaragen sind in den Hang einzubauen, mit Erde zu überdecken und intensiv zu begrünen.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Erläuterung der Abkürzungen:

H.: Hochstamm

StU: Stammumfang

Allgemein:

Bäume auf privaten Grundstücksflächen müssen mit dem Stamm einen Abstand von mind. 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

7.1 Anpflanzen Bäume auf privaten Grundstücksflächen (Änderungsbereich)

Auf privaten Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag 4 Laubbäume 1. Ordnung sowie 5 Laubbäume 2. Ordnung, jeweils gleicher Art, gleicher Qualität (H., StU min. 18-20 cm) und gleicher Größe zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Baumarten werden festgesetzt:

Laubbaum 1. Ordnung:

- *Fraxinus excelsior* ‚Altena‘ (Esche)

Laubbaum 2. Ordnung:

- *Fagus sylvatica* ‚Asplenifolia‘ (Farnblättrige Buche)

7.2 Anpflanzen von Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen

50 % der Fläche für Anpflanzungen sind mit Sträuchern (Qualität: min. Str., 2xv., 60-100) locker zu bepflanzen. Die Sträucher sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft

zu erhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Geotechnik

Als Baugrund wird relativ mächtiger Hangschutt anstehen, der von Mergel- und Kalksteinen des Oberen Jura unterlagert wird.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung und dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

2. Waldabstand

Da der Abstand zum im Eigentum der Gemeinde befindlichen Wald unterschritten wird, sind mit den zukünftigen Eigentümern Haftungsverzichtserklärungen seitens der Gemeinde abzuschließen.

3. Archäologische Funde

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Im überbauten Bereich zwischen Beethovenstraße und Brucknerweg wurden Strukturen und Funde einer bronzezeitlichen Siedlung angeschnitten, die sich vermutlich nach Norden ausdehnt. Eine Beteiligung im Einzelgenehmigungsverfahren ist erforderlich, damit die Baumaßnahmen beobachtet werden können.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege (Tel: 0761/208-3500, Fax: 0761/208-3544) ist mind. 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden. Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen

4. Bundesstraße B 311

Aufgrund der Zustimmung des Planungsamtes Straßenbau, Landratsamt Tuttlingen, zum vorgelegten Bebauungsplan können keine Forderungen auf Schutzmaßnahmen wegen von der B 311 ausgehenden und auf das Baugebiet einwirkenden Lärmimmissionen abgeleitet werden.

Immendingen, 28.12.2006/27.06.2008

Helmut Mahler
Bürgermeister



GEMEINDE IMMENDINGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zur Änderung der Bebauungspläne „UNTERE ILTISHALDE“ im Ortsteil Zimmern

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

Je Gebäude ist nur eine Dachform zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenform zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als eine Einheit.

Als Hausfarbe sind grelle, reine Farben und reines Weiß nicht zulässig.

1.1 GESAMTGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN

Doppelhäuser sind hinsichtlich Fassadenmaterialien, Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Balkone und Balkongeländer sind jeweils einheitlich auszubilden.

1.2 DÄCHER

Dachform: Gemäß Planeintrag sind nur zulässig.
Satteldächer (SD)

Dachneigung: gemäß Planeintrag; 28° - 34°

Dachdeckung: Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Die Dacheindeckung muss in einem gedeckten Farbton (alternativ: in den Farben rotbraun und anthrazit) erfolgen. Reflektierende oder glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

Dachdeckungen, innen unbeschichtete Regenrinnen und Fallrohre aus unbeschichtetem Metall (Zink und Kupfer) sind unzulässig.

Dachöffnungen: Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 qm sein.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachseite nicht zulässig, also nur entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht für Zufahrten/-wege oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen, ortstypisch, landschaftsgerecht und strukturreich zu gestalten und zu pflegen. Die Bepflanzung hat mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu erfolgen. Großwüchsige Nadelgehölze sind nicht zulässig.

2.2 Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Betonpflaster, Porenbetonpflaster, wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen) herzustellen.

- 2.3 Höhenlage der Grundstücke, Böschungen, Geländeangleichungen, Stützmauern
Das Gelände zwischen den geplanten Gebäuden und den Grundstücksgrenzen ist anzuböschern.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Dabei muss ein Abstand der oberen Anschlussflächen hintereinander anschließender Stützmauern von mindestens 1,5 m eingehalten werden.
- 2.4 Müllstandplätze sind möglichst in die Gebäude zu integrieren; bei Freistellung sind sie durch geeignete und auf die Gesamtgestaltung auf dem Grundstück abgestimmte Sichtschutzmaßnahmen (z.B. Sichtschutzmauer, Abpflanzungen) abzuschirmen, so dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3. REGENWASSERVERSICKERUNG § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die fachgerechte Oberflächenwasserableitung ist im Rahmen des Entwässerungsgesuches nachzuweisen.

4. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE § 74 (1) Nr. 3 LBO

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen, z.B. Betonpflaster, Porenbetonpflaster, wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder Splitting.

5. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune sowie Gartenmauern zulässig.
Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, Gartenmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Einfriedigungen in Form von Holzzäunen oder Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 1,35 m zulässig.
- 5.2 Einfriedigungen sind mind. 0,5 m hinter die öffentliche Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
Einfriedigungen sollen einen Bodenabstand von 10 cm einhalten.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

Immendingen, 28.12.2006

Helmut Mahler
Bürgermeister

