

GEMEINDE IMMENDINGEN

BEBAUUNGSPLAN UNTERE ILTISHALDE BAUABSCHNITT II

ORTSBAUAMT IMMENDINGEN

Lageplan

Immendingen, 28. 11. 1983

	Datum	Name
gezeichnet	28.11.83	Hi
bearbeitet		He
geprüft		He
ergänzt		
Maßstab	1:500	
Plan Nr		

Zeichenerklärung

WOHNBAUFLÄCHEN

- WS** Kleinsiedlungsgebiet
- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet

GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

- MD** Dorfgebiet
- MI** Mischgebiet
- MK** Kerngebiet

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

- GE** Gewerbegebiet
- GI** Industriegebiet

SONDERBAUFLÄCHEN

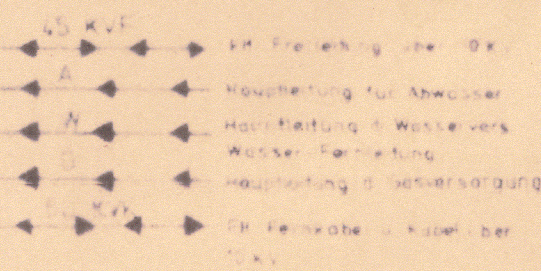
- SW** Wochenendhausgebiet
- SO** Sondergebiet

- IV** Zahl d. Vollgesch. (Hauptgeschoss)
- IV** Zahl d. Vollgesch. (Zwischengesch.)
- 0.4** Grundflächenzahl
- 0.7** Gesch.-flächenzahl
- 3.0** Baumassenzahl
- o** Öffene Bauweise
- o** nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
- o** nur Hausgruppen zulässig
- o** geschlossene Bauweise
- o** besonders artenreiche offene Bauweise
- o** Gesch.-bereich über 140qm zul. max. 100% zul.
- o** Baugruppe
- o** Baugruppe
- o** Baugruppe



- P** Öffentliche Parkfläche
- P** Straßenbegrenzungslinie
- P** Straßeneinengangsfläche
- P** Öffentliche Grünfläche

- 25-30'** Freizeitanlage
- 25-30'** Freizeitanlage
- 25-30'** Freizeitanlage



ART D. BAUL. NUTZUNG

- P** Parkanlage
- D** Dauerkleingärten
- S** Sportplatz
- Sp** Spielplatz
- V** Grünfl. als Bestandteil v. Verk. Anl. i. s. v. § 127 (2) 3 BBAuG

GRÜNFLÄCHEN

MASS D. BAUL. NUTZUNG

- Au** Aufschüttungsflächen
- L** Landwirtschaft
- F** Forstwirtschaft
- Ga** Garagen
- GGa** Gemeinsch. Gar.

LAND- U. FORSTWIRTSCHAFTL. FL. GA- RAGEN

BAUWEISE

- o** Mit Leitungsrecht bei Flächen
- o** Sichtflächen (v. d. Bbb. freizuh. Grundstücke) Anpfl. u. Einr. max. m hoch
- o** Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- o** Grenze d. Baumg. Gehörgsbereichs d. Bbb. Planes
- L** Dem Landschaftsschutz unterl. Flächen
- W** Wasserschutzgebiet

NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

- B** Böschung
- Au** Aufschüttung
- B** Begrünung

VERWEHRS- FLÄCHEN

VERBODEN

- Waldgrenze**

Begrünung	...
Grüne	...
...	...
...	...

Waldgrenze

Entwurf des Bebauungsplanes fest-
gestellt durch Gemeinderatsbeschluss
vom 28.11.1983
Immendingen, den 28.11.1983



Bürgermeister

Entwurf des Bebauungsplanes gemäß
§ 2a Abs 16) BBauG öffentlich aufge-
legt vom 09.01.1984 bis 09.02.1984
durch ortsübliche Bekanntmachung
vom 14.12.1983
Immendingen, den 14.12.1983



Bürgermeister

Behandlung der Bedenken und Anre-
gungen mit endgültiger Feststellung
des Entwurfs des Bebauungsplanes
im Gemeinderat am 12.03.1984
Immendingen, den 12.03.1984



Bürgermeister

Genehmigung des Bebauungsplanes
gemäß § 11 BBauG durch das Land-
ratsamt mit Erlaß vom
Immendingen, den

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Be-
bauungsplanes gemäß § 12 BBauG
erfolgte am
Immendingen, den

Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttingen, den 8. Aug. 1984
Landratsamt

Teufel

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Untere Iltishalde", 2. Bauabschnitt

I. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 25.08.1976 i.g.F.
2. §§ 1 - 24 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977) i.g.F.
3. §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 i.g.F.

II. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise gelten die Eintragungen im Bebauungsplan, soweit diese Bauungsvorschriften nichts Gegenteiliges bestimmen. Die festgesetzten Baugrenzen können mit Balkonen und Eingangsvordächern bis 1,50 m überschritten werden.

Die mit einem Leitungsrecht festgelegten Flächen werden zu Gunsten der Gemeinde Immendingen belastet.

2. Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung sind zulässig.

3. Garagen

- 3.1 Garagen sind im Haus, am Haus oder auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Garagen, die nicht auf der Grundstücksgrenze erstellt werden, müssen einen Grenzabstand entsprechend der LBO haben.
- 3.3 Bei mehrgeschossiger Bauweise (mehr als zwei Geschosse) sind Garagen darüber hinaus auch ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 3.4 Vor den Garagen ist ein Mindeststauraum von 5,50 m herzustellen, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zur Garagenumfassungswand.

Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Außere Gestaltung

Sie muß bei den Terrassenhäusern einheitlich hergestellt und unterhalten werden.

3.2. Dächer

Dächer sind nach den Eintragungen im Bebauungsplan als Flach- oder Satteldach herzustellen.

Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkelgetönte Asbestzementplatten zu verwenden. Bei Flachdächern ist ein Kiesklebedach zugelassen. Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 qm sein. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nur bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig.

! Befreiung

3.3. Dachneigung

Die Dachneigung ist im Bebauungsplan eingetragen.

3.4. Gebäudehöhen

Die Traufhöhe wird bei Gebäuden $II = I + U$ auf maximal 3,40 m an der Bergseite festgelegt.

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von mittlerer, natürlicher Geländehöhe und Sparrenoberkante mit der Außenkante der Gebäudeseite.

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude ist jeweils durch das Ortsbauamt Immendingen festzulegen. Dabei sind die Kanalisationshöhen entsprechend zu berücksichtigen. Mit der Einreichung des Bauantrages sind dem Ortsbauamt zwei Geländeschnitte, an den Giebelseiten aufgenommen, vorzulegen, die den vorhandenen und den künftigen Geländeverlauf darstellen.

Für ein geländebedingtes Untergeschoß darf die Höhe talseitig nur 2,75 m betragen.

3.5. Kniestöcke

Kniestöcke sind zulässig. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 65 cm einschließlich Pfette.

3.6. Versorgungsleitungen

- a) Sämtliche der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen sowie die Antennenleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- b) Für die Stromversorgung sind die jeweils geltenden Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem Niederspannungsnetz des KWL (AVB) maßgebend.
- c) Für Wasser- und Abwasserleitungen sind die Bestimmungen der Satzungen der Gemeinde einzuhalten.

3.7. Einfriedungen, Hofgestaltung

Die Einfriedungen sind möglichst einheitlich zu gestalten. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, d. h. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Im übrigen Bereich sind entlang der öffentlichen Straßen Hecken, Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune sowie Gartenmauern zulässig. Die maximale Höhe darf nicht mehr als 1,0 m betragen. Die Mauer selbst darf jedoch nicht höher als 0,50 m sein. Die privaten Grundstücksgrenzen können mit einem Holzzaun oder Maschendrahtzaun (maximale Höhe 1,35 m) eingegrenzt werden. Empfohlen werden Heinbuche, Liguster, Eibe oder Feldahorn.

Einfriedungen, die dem Sichtschutz dienen, (Terrassenhäuser), sind im Bereich der Hausgruppen bis 1,80 m über der festzusetzenden EFH zulässig.

Stellplätze, Garagenvorplätze und Hofflächen sollten mit Beton- oder Natursteinen oder ähnlichem naturnahen Material befestigt werden.

3.8. Höhenunterschiede

Höhenunterschiede die sich aus dem Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 bis 1 : 2 ausgeglichen. Die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sondern liegen auf der privaten Grundstücksfläche.

3.9. Antenne für Rundfunk und Fernsehen

Das gesamte Baugebiet wird durch Breitbandkabel versorgt.

3.10. Müllboxen

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden.

3.11. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung oder Nutzung über 0,80 m freizuhalten.

Immendingen, den 12. März 1984


Mahler
Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG

Tutlingen, den 8. Aug. 1984
Landratsamt
i.A.


Teufel

Begründung zum Bebauungsplan "Untere Iltishalde", 2. Bauabschnitt

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen/Geisingen, genehmigt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 14. Mai 1982 (AZ: 13/70/1531), ist für die Gemeinde Immendingen bis 1990 ein Bevölkerungszuwachs von 533 Einwohnern ausgewiesen. Um die Voraussetzungen für diesen Einwohnerzuwachs zu schaffen und der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprechen zu können, sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der Gewanne "Untere Iltishalde" und "Bachacker" der Gemarkung Zimmern. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbauflächen aus.

II. Beschreibung des Baugebietes

Der überplante Südhang schließt sich an das Bebauungsplan-gebiet des 1. Bauabschnittes an. Er wird im Süden durch die B 311 und im Norden durch den bestehenden Wald begrenzt. Im Westen bildet das Grundstück Flst.Nr. 656, in der Folge der Friedhofsweg, die Grenze.

Nach Angaben des Geologischen Landesamtes besteht der Untergrund in dem Baugebiet aus lehmig-steinigem Hangschutt, der von Kalk und Kalkmergelsteinen des Weißjura alpha unterlagert wird. Der Hang ist zumindest zeitweise und an einzelnen Stellen wasserführend. Für die Terrassenhäuser wird eine Einzelbegutachtung für zweckmäßig erachtet.

III. Bauliche Nutzung

Wegen der vorwiegenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern, sieht der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil der Bauflächen diese Wohnform vor. Mit Rücksicht auf die Topographie, ist zur nordöstlichen Grenze hin eine Terrassenbauweise vorgesehen. Das Plangebiet ist dem Wohnen vorbehalten. Das Gebiet wird teils als Allgemeines, teils als Reines Wohngebiet gekennzeichnet.

Öffentliche Grünflächen bzw. Spielplätze befinden sich zwischen der Mozartstraße und dem Brucknerweg. Zur Abschirmung gegen die B 311 ist ein Lärmschutzwall bereits hergestellt. Für den im Plangebiet befindlichen Friedhof ist eine Erweiterungsfläche vorgesehen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den 1. Bauabschnitt durch eine Anbindung an die B 311 in Form eines höhengleichen Kreuzungsbauwerkes mit der Ein- und Ausfahrt zum gegenüber der Bundesstraße gelegenen Freizeitzentrum.

IV. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Da sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt, sind Maßnahmen, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, nicht erforderlich (§ 13a (1) Bundesbaugesetz).

V. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die Verbandsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Aitrachtal angeschlossen. Eine ausreichende Wasserversorgung ist damit sichergestellt.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Klärung des Schmutzwassers erfolgt durch die im Bau befindliche Verbandskläranlage.

Die Stromversorgung ist durch das Kraftwerk Laufenburg sichergestellt.

VI. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der Bodenordnung ist für das überplante Gebiet die Durchführung einer gesetzlichen Baulandumlegung vorgesehen.

VII. Kosten

Die Erschließung des Baugebietes erfordert folgenden Kostenaufwand:

Straßenbau	1.800.000,-- DM
Regenwasserkanal	750.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	550.000,-- DM
Wasserversorgung	400.000,-- DM
	<hr/>
	3.500.000,-- DM
	=====

Es ist beabsichtigt, die Erschließung analog dem 1. Bauabschnitt über die Kommunal-Finanz, eine Tochter der Landeskreditbank, zu finanzieren.

VIII. Flächenbilanz - mit B 311 -

Bebauungsplangebiet	68.803 m ²	△	6,88 ha
davon Verkehrsflächen:			
- Straßen-, Fuß- Wohnwege Rad- und Gehwege			11.975 m ²
Parkplatz Friedhof			743 m ²
Grünflächen:			
Lärmschutzwall			
Grünstreifen entlang der B 311			
Grünstreifen in Verlängerung Brucknerweg			
Grünstreifen in Verlängerung Beethovenstr.	4.188 m ²		
Friedhof (vorhanden)	1.664 m ²		
Erweiterung Friedhof	2.912 m ²		
nicht überbaubare Fläche hinter Friedhof	2.706 m ²		
			<u>24.188 m²</u>
Wohnbaufläche	44615 m ²	△	4,462 ha

IX. Wohnungszahl

In Wohneinheiten (WE) ausgedrückt:

Einfamilienwohnhäuser	ca.	57	WE
Mehrfamilienwohnhäuser	ca.	--	WE
Terrassenhäuser	ca.	4	WE
			<u>ca. 61 WE</u>
			=====

Dies ergibt bei 3 EW/WE ca. 183 Einwohner.



Immendingen, den 12. März 1984

Mahler
Bürgermeister



Gemeinde I M M E N D I N G E

Landkreis Tuttlingen

S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gebiet
"Untere Iltishalde", 2. Bauabschnitt,
Gemarkung Zimmern

Aufgrund der §§ 1,2, 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.g.F., §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.g.F. in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.g.F. hat der Gemeinderat am 12. März 1984 den Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Iltishalde", 2. Bauabschnitt, Gemarkung Zimmern, als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Obersichtsplan
- 2.) Plan
- 3.) Bebauungsvorschriften
- 4.) Begründung

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

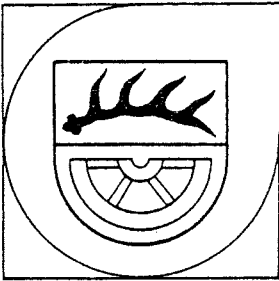
Immendingen, den 12. März 1984

Mahler
Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tutlingen, den 8. Aug. 1984
Landratsamt
i.A.

Teufel



Landratsamt Tuttlingen

Landratsamt Tuttlingen · Postfach 4453 · 7200 Tuttlingen

Bürgermeisteramt
Immendingen
7717 Immendingen

Dienstgebäude: 7200 Tuttlingen
Alleenstraße 10

Telefon: (07461) 96-1
Telex: 762655 latut d

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Tuttlingen (BLZ 64350070) Nr. 62
Postscheckamt Stuttgart (BLZ 60010070) Nr. 8774-709

SPRECHZEITEN:
Montag 8.00-11.30 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Mittwoch 8.00-11.30 Uhr -
Donnerstag 8.00-11.30 Uhr -
Freitag 8.00-11.30 Uhr -

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Sachbearbeiter	Telefon-Durchwahl	Datum
		11-612.41	Teufel	96 323	08.08.1984

Betr.: Satzung über den Bebauungsplan
für das Baugebiet "Untere Iltishalde II"
Anlg.: 1 Satzung mit
Anlage 1 - Begründung
Anlage 2 - Lageplan 1 Blatt
~~Schnitte~~ ~~Blatt~~
Anlage 3 - Bebauungsvorschriften
1 Bund gdl. Akten
1 Bekanntmachungsmuster

1. Der vom Gemeinderat am 12.03.1984 als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Iltishalde II" wird aufgrund § 11 und § 6 Abs. 4 BBauG vom 18.08.76 (BGBl. S. 2257) i. V. m. § 2 Abs. 1 der VO der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16.02.77 (Ges. Bl. S. 52) genehmigt unter folgenden Auflagen:
2. Es wird gebeten, den genehmigten Bebauungsplan (einschließlich Satzung, Begründung und Bebauungsvorschriften) gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen und spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden (nicht der Sprechstunden) eingesehen werden kann. Mit der Be-

kanntmachung (Ablauf der Bekanntmachungsfrist) wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Gemäß § 44 c Abs. 3 BBauG ist in dieser Bekanntmachung auch ein Hinweis über Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche aufzunehmen. Außerdem ist gemäß § 155 a BBauG auf die Rechtsfolgen bei Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften hinzuweisen. Der Nachweis über die ortsübliche Bekanntmachung ist noch hierher vorzulegen. Es wird anheim gestellt, für die Bekanntmachung das anliegende Muster zu verwenden. Es wurde der BWGZ Nr. 22/1976 S. 478/483 entnommen.

3. Die gemeindlichen Akten werden im Anschluß zurückgegeben.
4. Das Staatl. Vermessungsamt Tuttlingen, das Kreisplanungs- u. Bauamt und das Regierungspräsidium Freiburg haben eine Mehrfertigung der Genehmigung erhalten.
5. Für die Akten des Landratsamts ist noch eine Mehrfertigung der Pläne vorzulegen.

gez.
Kauder



1. Dem
Staatl. Vermessungsamt
7200 Tuttlingen
2. Dem Kreisplanungs- und
Bauamt
Im Hause
3. Dem
Regierungspräsidium
Abt. Raumordnung
7800 Freiburg

Zur Kenntnisnahme übersandt
Tuttlingen, den 08.08.1984
Landratsamt

Teufel