

GEMEINDE IMMENDINGEN

BEBAUUNGSPLAN „UNTERE ILTISHALDE“ BAUABSCHNITT I

ORTSBAUAMT IMMENDINGEN

Lageplan

Immendingen, 26. 9. 1983

	Datum	Name
gezeichnet		hi
bearbeitet		he
geprüft		
gezeichnet		
M. 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

II=I+IS
IV 1 Vollgesch. u. 1 Sockelgesch.
Zahl d. Vollgesch. (Höchstgrenze)

IV Zahl d. Vollgesch. (Zwingend)

0.4 Grundflächenzahl

0.7 Geschosflächenzahl

3.0 Baumassenzahl

o Offene Bauweise

o nur Einzel- u. Doppelhäuser zul

o nur Hausgruppen zulässig

g geschlossene Bauweise
besondere (abweichende) Bauw.
offen, jedoch Geb. Länge bis
max. 100 m zul

--- Baulinie

BT Bebauungstiefe

- Schule
- Kirche

Gehweg
Fahrbahn

P Öffentliche Parkfläche

--- Straßenbegrenzungslinie

||| Zutrittsverbot

Umförmerstation

→ Firstrichtung

25-30° Dachneigung

Dachform

- 45 KVF HT-Freileitung über 10 KV
- A Hauptleitung für Abwasser
- W Hauptleitung d. Wasservers.
- G Hauptleitung d. Gasversorgung
- 60 KVK HT-Fernkabel u. Kabel über 10 KV

o-o-o-o-o Waldgrenze

ART D. BAUL. NUTZUNG

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Grünfl. als Bestandteil
v. Verk. Anl. i. s. v.
§ 127 (2) 3 BBauG

GRÜNFLÄCHEN

MASS D. BAUL. NUTZUNG

- Aufschüttungsflächen
- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Ga Garagen
- GGa Gemeinsch. Gar.

LAND- U. FORST- WIRTSCH. FL. F. GA- RAGEN

BAUWEISE

- Mit Leitungsrecht bel. Flächen
- Sichtflächen (v. d. Beb. freizuh.
Grundstücke) Anpfl. u. Eintr.
max. 0.80m hoch!
- Abgrenzung unterschiedl.
Nutzung
- Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Beb. Planes
- Dem Landschaftsschutz
unterl. Flächen
- W Wasserschutzgebiet

NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

GEMEINBE. DARFSGRST.

- Boschung
- Aufschüttung
- Pflanzgebot u. Pflanzbindung
Beplantung max. 0.30 hoch

VERKEHRS. FLÄCHEN

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Gesch. hoch
Baumassenzahl	Gesch. niedrig

Max. Zahl der Vollgeschosse je Stockwerk (nur bei WA und WS)

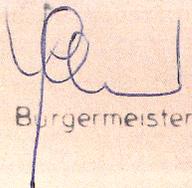
VERSORGUNGSL.

- VERKEHRS. FLÄCHEN
- VERSORGUNGSL.

Entwurf des Bebauungsplanes fest-
gestellt durch Gemeinderatsbeschluss
vom 18. 7. 1983

Immendingen, den 19. 7. 1983




Bürgermeister

Entwurf des Bebauungsplanes gemäß
§ 2a Abs (6) BBauG öffentlich aufge-
legt vom 16. 8. 1983 bis 16. 9. 1983
durch ortsübliche Bekanntmachung

am 29. 7. 1983

Immendingen, den 29. 7. 1983

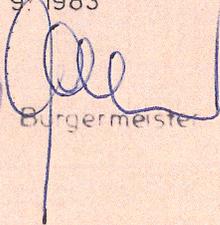



Bürgermeister

Behandlung der Bedenken und Anre-
gungen mit endgültiger Feststellung
des Entwurfs des Bebauungsplanes
im Gemeinderat am 26. 9. 1983

Immendingen, den 27. 9. 1983

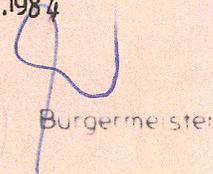



Bürgermeister

Genehmigung des Bebauungsplanes
gemäß § 11 BBauG durch das Land-
ratsamt mit Erlaß vom 13. 6. 1984

Immendingen, den 20. 6. 1984

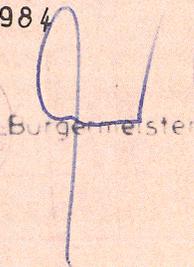



Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Be-
bauungsplanes gemäß § 12 BBauG
erfolgte am 29. 6. 1984

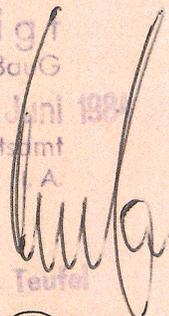
Immendingen, den 3. 7. 1984




Bürgermeister



Genehmigt
aufgrund § 11 BBauG
Tuttlingen, den 13. Juni 1984
Landratsamt
A


Teufel

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Untere Iltishalde", 1. 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. Die festgesetzten Baugrenzen können mit Balkonen und Eingangsvordächer 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 darüberhinaus 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.

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

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Äußere 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.

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, dahinter mit lebender Hecke (maximale Höhe 1,35 m) eingegrenzt werden. Empfohlen werden Heibuche, Liguster, Eibe oder Feldahorn.

Einfriedungen, die dem Sichtschutz dienen, (Terrassenhäuser), sind im Bereich der Häusergruppen 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.

3.12. Funkenflug

Für Gebäude mit einem geringeren Waldabstand als 30 Meter sind Vorrichtungen gegen Funkenflug vorzusehen.

Immendingen, den 26. September 1983


Mahler
Bürgermeister



Begründung

zum Bebauungsplan "Untere Iltishalde", 1. Bauabschnitt

I. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes 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 "Bachäcker" der Gemarkung Zimmern. Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Wohnbauflächen aus.

Anstelle des am 30. Dezember 1974 genehmigten, mit Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 19. April 1983 für nichtig erklärten Bebauungsplanes "Untere Iltishalde" ist die Überplanung dieses zwischen der Kerngemeinde und dem Ortsteil Zimmern liegenden Gebietes in zwei Bauabschnitten vorzunehmen, nachdem das durchgeführte Umlegungsverfahren am 25. September 1980 unanfechtbar geworden ist. Der 1. Bauabschnitt deckt sich mit dem Gebiet der bestandskräftig gewordenen Umlegung.

II. Beschreibung des Baugebietes

Der überplante Südhang schließt sich im Westen an den Kernort Immendingen an. Er wird im Süden durch die B 311 und im Norden durch den bestehenden Wald begrenzt. Im Westen bildet der noch vorhandene landwirtschaftliche Wirtschaftsweg Fl.Nr. 642 die Grenze.

Nach Angaben des Geologischen Landesamtes besteht der Untergrund 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 und Mehrfamilienhäuser 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. Ein geringerer Teil ist dem Geschoßbau vorbehalten. Er dient zur Gliederung der niederen Bauweise und der Anbindung an die bestehende Bebauung. Entlang der B 311 ist ein Mischgebiet vorgesehen, um eine gewisse gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit zu gewährleisten, ansonsten ist das Plangebiet dem

Wohnen vorbehalten. Im übrigen wird das Gebiet als "Allgemeines", zum Wald hin als "Reines" Wohngebiet gekennzeichnet. Mit berücksichtigt sind die Anregungen des Gewerbeaufsichtsamtes und des Landratsamtes, die an den Kfz-Betrieb auf Flst.Nr. 605 angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Öffentliche Grünflächen bzw. Spielplätze befinden sich am Kreuzerweg und an der Beethovenstraße. Zur Abschirmung gegen die B 311 ist ein Lärmschutzwall bereits hergestellt.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch eine Anbindung an die B 311 in Form eines höhen- gleichen Kreuzungsbauwerkes mit der Ein- und Ausfahrt zum gegenüber der Bundesstraße gelegenen Freizeitzentrum. Das von der Straßenbauverwaltung geförderte Sichtdreieck an der Einmündung der Beethovenstraße in die B 311 ist berücksichtigt.

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 (§ 13 a Absatz 1 Bundesbaugesetz)

V. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wurde bereits 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 erforderlichen Abwasserleitungen sind im wesentlichen hergestellt.

Die Stromversorgung ist durch das KWL sichergestellt.

VI. Kosten

Die Erschließung des Baugebietes, die im wesentlichen verwirklicht ist, fordert folgenden Kostenaufwand:

Straßenbau	2.250.000,-- DM
Regenwasserkanal	900.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	675.000,-- DM
Wasserversorgung	475.000,-- DM
Gesamtaufwand	<u>4.300.000 -- DM</u>

Die Finanzierung ist über die Kommunal-Finanz,
eine Tochter der Landeskreditbank, gesichert.

VII. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen wurden bereits durchge-
führt. Das Umlegungsverfahren ist am 25.09.1980
unanfechtbar geworden.

VIII. Flächenbilanz

- ohne B 311 -

Bebauungsplangebiet	960,33 ar
Verkehrs- und Grünflächen	199,12 ar
davon	
- Straßen, Fuß- und Wohn- wege, Parkflächen	148,75 ar
- Grünflächen incl. Kinder- spielplätze	21,71 ar
- Lärmschutzwall	28,66 ar
gewerbliche Flächen	78,88 ar
Wohnbauflächen	682,33 ar

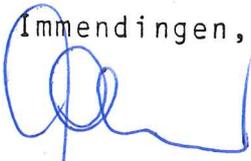
IX. Wohnungszahl

In Wohneinheiten (WE) ausgedrückt

Einfamilienhäuser ca.	42 WE
Mehrfamilienhäuser ca.	29 WE
Terrassenhäuser ca.	<u>18 WE</u>
ca.	89 WE

Dies ergibt bei 3 EW/WE ca. 267 Einwohner

Immendingen, den 26. September 1983


Mahler
Bürgermeister

Gemeinde I M M E N D I N G E N

Landkreis Tuttlingen

S a t z u n g

über den Bebauungsplan für das Gebiet
"Untere Iltishalde", 1. 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 (GO) i.g.F. hat der Gemeinderat am 26. September 1983, den Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Iltishalde", 1. 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.) Übersichtsplan
- 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.

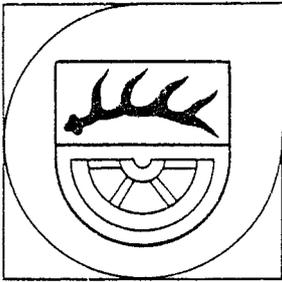
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immendingen, den 26. September 1983


Mahler
Bürgermeister



Landratsamt Tuttlingen

Landratsamt Tuttlingen · Postfach 4453 · 7200 Tuttlingen

An das
Bürgermeisteramt

7717 Immendingen

Dienstgebäude: 7200 Tuttlingen
Alleenstraße 10

Telefon: (074 61) 96-1
Telex: 762655 latut d

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Tuttlingen (BLZ 643 50070) Nr. 62
Postscheckamt Stuttgart (BLZ 600 10070) 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	Herr Teufel	96323	13.06.84

Betr.: Satzung über den Bebauungsplan
für das Baugebiet "Untere Iltishalde I"
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 26.09.1983 als Satzung beschlossene Bebauungsplan für das Gebiet "Untere Iltishalde I" 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. Für das Landratsamt und das Regierungspräsidium ist noch je ein Lageplan vorzulegen.
5. Das Kreisplanungs- u. Bauamt, das Staatl. Vermessungsamt Tuttlingen und das Regierungspräsidium Freiburg haben eine Mehrfertigung der Genehmigung erhalten.



gez.
Kauder

1. Dem
Kreisplanungs- u. Bauamt

im Hause

2. Dem
Staatl. Vermessungsamt

7200 Tuttlingen

3. Dem
Regierungspräsidium
Abt. Raumordnung

7800 Freiburg i. Br.

zur Kenntnisnahme übersandt.

Tuttlingen, den 13.06.84
Landratsamt


Teufel