

GEMEINDE IMMENDINGEN OT HINTSCHINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„Feldele“ 2. Änderung

Örtliche Bauvorschriften

GEMEINDE IMMENDINGEN
ORTSTEIL HINTSCHINGEN

Immendingen, den 10.06.2002

BEBAUUNGSPLAN „FELDELE“ – 2. ÄNDERUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 12.03.2001 / 10.06.2002, im Maßstab 1 : 500 werden folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

festgelegt.

Rechtsgrundlagen

1. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl S. 617).
2. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl I. 1991 S. 58).

1 bis 2 - jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO).

1.1 Dachform bei Hauptgebäuden: Satteldach

1.2 Dachform bei Garagen:

1.2.1 Garagen mit Satteldach sind auf die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen.

1.2.2 Flachdachgaragen mit DN 0° - 3° sind zulässig.

- 1.3 Dachneigung:
 - 1.3.1 Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet: DN 25° - 35°
 - 1.3.2 Fläche für den Gemeinbedarf: DN 0° - 25°
- 1.4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel
 - 1.4.1 Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.
- 1.5 Erdgeschossrohfußbodenhöhe
 - 1.5.1 Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird auf 0,50 m bei einem Vollgeschoss und auf 1,25 m bei zwei Vollgeschossen über geplante bzw. vorhandene Straßenhöhe festgesetzt.

Die geplante Straßenhöhe ist beim Ortsbauamt Immendingen zu erfragen.
- 1.6 Äußere Gestaltung
 - 1.6.1 Die Satteldächer sind mit Ziegel, Betondachsteinen oder von der Optik her vergleichbaren umweltfreundlichen Materialien einzudecken.
 - 1.6.2 Geneigte Garagendächer sind mit gleichem Material des Hauptgebäudes einzudecken.
 - 1.6.3 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind dauerhaft blanke Metallelemente und glänzende Oberflächen nicht gestattet. Auffallende, glänzende und grelle Farben sind unzulässig.
- 1.7 Einfriedungen
 - 1.7.1 Als Einfriedungen entlang der Straßenseite sind Hecken, Holzzäune, einzugründende Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun bis max. 0,8 m Höhe oder eine Mauer mit max. 0,3 m Höhe zugelassen.

- 1.7.2 An den Straßen, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Fahrbahn feste Einbauten wie Einfriedungen mindestens 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand (Bordstein) haben.
- 1.7.3 Der Besitzer der Hecke ist zur Verkürzung der Hecke und zum Zurückschneiden der Zweige bis zur Hinterkante Gehweg bzw. bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50 m vom Fahrbahnrand (Bordstein) verpflichtet.
- 1.8 Antennen
- 1.8.1 Es ist nur eine Außenantenne auf einem Gebäude zulässig. Eine Satellitenantenne ist nur in der Farbe der Dacheindeckung und nur eine je Gebäude zulässig.
- 1.9 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.
- 1.9.1 PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen: wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.
- 1.10 Unverbindliche Gestaltungsvorschläge
- 1.10.1 Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmenden Pflanzen.
- 1.10.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern und Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 1.10.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedung wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.10.4 Es wird empfohlen, einen Dachrinnenabfluss mit einer Regenwasserfanganlage (mind. 200 Liter) vorzusehen. Hiermit kann weitestgehend die Gartenbewässerung durchgeführt werden.

2. HINWEISE

2.1 Der Baugrubenaushub soll möglichst auf dem Baugrundstück verbleiben

2.2 Besitzstandsschutz

Für die im Baugebiet vorhandenen Gebäude und Gestaltungen besteht Besitzstandsschutz.

2.3 Landratsamt / Kreiswasserwirtschaftsamt

2.3.1 Grundwasserschutz

Im Fall einer Grundwasserfreilegung im Zuge der Bebauung ist dies dem Landratsamt Tuttlingen / Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

2.3.2 Grundwasserneubildung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

2.4 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

2.4.1 Geotechnik

2.4.2 Grundwasser

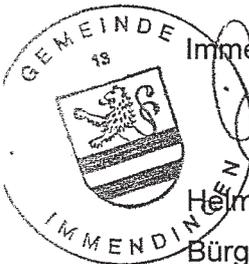
Aus hydrogeologischer Sicht sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Sofern Erdwärmesonden geplant sind, sind die Bohrungen zur Vermeidung eines stockwerkübergreifenden Grundwasserflusses mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

Ausgefertigt:

Immendingen, den 31.07.2002

Helmut Mahler
Bürgermeister



GEMEINDE IMMENDINGEN OT HINTSCHINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„Feldele“
2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

GEMEINDE IMMENDINGEN
ORTSTEIL HINTSCHINGEN

Immendingen, den 10.06.2002

BEBAUUNGSPLAN „FELDELE“ – 2. ÄNDERUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 12.03.2001 / 10.06.2002, im Maßstab 1 : 500 werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

festgelegt.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132).
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 I S. 58).

1 bis 4 - jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO).

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmen nach Abs. 3 sind ausgeschlossen.

1.1.1.3 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Ausnahmen nach Abs. 3 sind ausgeschlossen.

1.1.1.4 Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB).

Auf der ausgewiesenen Fläche ist eine Mehrzweckhalle zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

1.1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.1.2.1.1 Die max. Traufhöhe wird auf 3,70 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von EFH und Oberkante Dachhaut mit der Aussenkante der Gebäudeseite.

- 1.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): 0,4
- 1.1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - 1.1.2.3.1 Entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt.
- 1.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO).
 - 1.1.3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO).
 - 1.1.4.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.
- 1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB).
 - 1.1.5.1 Für das Baugebiet werden keine Firstrichtungen festgesetzt.
- 1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
 - 1.2.1 Anstelle von Garagen sind dementsprechende Stellplätze zugelassen. Für jede Wohneinheit werden zwei Stellplätze festgesetzt. Die Fläche vor der Garage wird als Stellplatz anerkannt.
 - 1.2.1.1 Vor den Garagen ist ein Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - 1.3.1 Für ein Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 1.4.1 Siehe Eintragung im Plan.
- 1.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
- 1.5.1 Siehe Eintragungen im Plan: Talgraben
- 1.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:
 - 1.6.1 Ir 1
Leitungsrecht für den verrohrten Talgraben (öffentliches Gewässer) zu Gunsten der Gemeinde Immendingen
 - Ir 2
Kanalisations- und Wasserleitungen zu Gunsten der Gemeinde Immendingen
- 1.6.2 Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten usw. festgelegt. Die Auflagen sind bei dem Versorgungsträger zu erfragen.
- 1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).
- 1.7.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

- 1.7.2 Duldung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken.

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

2. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN
GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 2.1 Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

- 3.1 Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeinderates vom 13.11.1995 gefasst.
- 3.2 Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 24.11.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3.3 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte am 02.04.1997.
- 3.4 Die Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 18.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3.5 Der Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.05. bis 29.06.2001 öffentlich ausgelegen.
- 3.6 Der Plan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat am 1.07.2002 als Satzung beschlossen.
- 3.7 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 23.08.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist seit dem 23.08.2002 rechtsverbindlich.

Ausgefertigt:

Immendingen, den 31.07.2002

Helmut Mahler
Bürgermeister

