

VORHABEN

GEMEINDE IMMENDINGEN  
BEBAUUNGSPLAN "OB DER DONAU"  
RECHTSPLAN

VORLAGE

ÄNDERUNGEN

ERSCHLIESSUNG  
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH  
GEH.-FAHR-UND LEITUNGSRECHT

DATUM

12/89  
03/91

BEARBEITER

PROF. DR. ING. W. KÖHL  
DIPL. ING. M. SCHIENER  
DIPL. ING. K.U. SCHREIBER

BLATT

GEOPLAN MAINZ

DIPL. ING. A. M. SCHMELZ  
DIPL. ING. K. U. SCHREIBER  
MÜHLWEG 109  
6500 MAINZ 22  
06131 3610 10

PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
PROF. KÖHL · GEOPLAN MAINZ



Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

1 1. Nov. 1991

RECHTSGRUNDLAGEN:

---

Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986 ( BGBl. S. 2253 ), BauGB

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 ( BGBl. S. 1763 ), BauNVO

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 ( BGBl. S. 833 ), PlanZV 81/90

---

ZEICHENERKLÄRUNG:

Festsetzungen :

Art und Maß der baulichen Nutzung ( § 9(1) Nr.1 BauGB)



Gewerbegebiet ( § 8 BauNVO)



Industriegebiet ( § 9 BauNVO)

TH 10.5

Traufhöhe max. 10.5 Meter über EG FFB

0.6

Grundflächenzahl ( § 19 BauNVO)

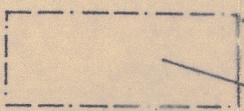
1.8

Geschoßflächenzahl ( § 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung ( § 9(1) Nr.2 BauGB)

O

offene Bauweise ( § 22(2) BauNVO)



Baugrenze ( § 23(1) und (3) BauNVO)

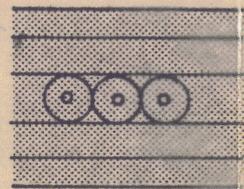
überbaubare Fläche

Wasserflächen ( § 9 (1) Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen

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



Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Aufteilungsvorschlag



Fuß- und Radweg



landwirtschaftlicher Betriebsweg (Wirtschaftsweg)



Fußgängerbrücke



Bahnanlagen

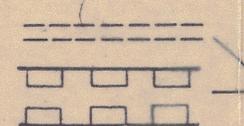
Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen ( § 9(1) Nr.12 und 13 und (6) BauGB)  
sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
( § 9(1) Nr.21 und (6) BauGB)



Oberirdisch



Unterirdisch

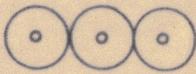


Mit Leitungsrechten belastete Fläche

Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 und (6) BauGB)



öffentliche Grünfläche



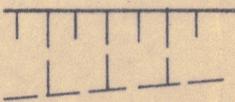
anzupflanzende Bäume

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



Elektrizität

Sonstige Planzeichen:



Flächen für Aufschüttungen soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) Nr.26 und(6) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



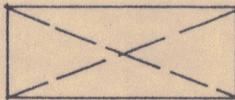
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 16(5) BauNVO)

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen:

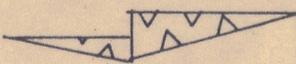
Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	TRAUFH. ÜBER EG FFB

- 1 Gebietsart
- 2 Maximale Traufhöhe
- 3 Grundflächenzahl
- 4 Geschoßflächenzahl
- 5 Bauweise

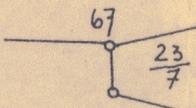


Gebäudeabriss erforderlich



Sichtdreiecke

Kennzeichnungen (Kartengrundlage und Ergänzungen)



Flurstücksgrenzen



Bestehende Gebäude im Bebauungsplangebiet

Hinweise:

Alle Maße sind in Meter angegeben.

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.

Plangrundlage ist nach Norden ausgerichtet -genordet-.

## Textliche Festsetzungen

### Bebauungsplan "Ob der Donau"

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

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung ( §§ 1-15 BauNVO )

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen nach BauNVO

- § 8 Gewerbegebiet und -§ 9 Industriegebiet.

Die in § 8 (3) und § 9 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Im Industriegebiet (§ 9 BauNVO) sind solche Betriebe und Anlagen nicht zulässig, die nach der 4. BImSchV § 2 Spalte 1 zu genehmigen sind; eine Ausnahme von dieser Regelung gilt für Anlagen nach der 4. BImSchV § 2 Spalte 1 Nr. 2 Pkt. 14 zum Brechen und Klassieren von in Steinbrüchen gewonnenem Gestein für das Gebiet des Betonwerks (Fa. Birkenmeier).

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung ( §§ 16-21 BauNVO )

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll an Gebäuden die Traufhöhe von 10,50 Metern nicht überschritten werden ( § 16 ( 2-5 ) BauNVO )

- Als Grundflächenzahl ( GRZ ) gilt 0,6 ( § 17 BauNVO )

- Als Geschoßflächenzahl ( GFZ ) gilt 1,8 ( § 17 BauNVO )

##### 1.3 Bauweise ( § 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO )

- offene Bauweise ( § 22 (2) BauNVO )

##### 1.4 Stellplätze ( § 9 (1) Nr. 4 und 21 BauGB und § 12 BauNVO )

Stellplätze, die zur Strasse orientiert werden, sind durch Bäume zu begrünen. Verteilungsverhältnis 3:1, d.h. je drei Stellplätze wird ein Hochstamm gepflanzt. ( Pflanzliste im Anhang zur Begründung )

### 1.5 Grünflächen ( § 9 (1) Nr. 15 BauGB )

Die privaten Grundstücksflächen müssen mit einem Mindestanteil von 10% an privater Grünfläche ausgestattet werden.

Dieser grüngestaltete Grundflächenanteil ist an allen Nachbargrenzen (einschliesslich der Strassenbegrenzungslinie) nachzuweisen.

Bei der Gestaltung dieser Grünflächen dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden. ( Pflanzliste im Anhang zur Begründung )

Die Bepflanzung zwischen B 311(neu) und dem Bundesbahngelände darf den Verladebetrieb der Bundesbahn nicht beeinträchtigen und ist entsprechend darauf abzustimmen.

### 1.6 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen ( § 9 (1) Nr.12 und Nr. 13 BauGB).

Mit den Versorgungsleitungen sind Nutzungsbeschränkungen für die betroffenen Grundstücksflächen verbunden.

Die bauliche Nutzung hat diese Beschränkungen bei ihrer Planung entsprechend zu berücksichtigen.

x )

### 1.7 Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen ( § 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB )

Die bauliche Nutzung muß die Zu- und Abfahrten jeweils zur zentral im Baugebiet gelegenen Erschließungsstrasse oder ggf. nach der zentral gelegenen Stichstrasse ausrichten.

Die im Norden gelegene Fahrstrasse kann nicht angebaut werden.

### 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ( § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zugunsten der Gemeinde wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Gesamtbreite von 10 Metern am westlichen Gebietsteil festgesetzt.

x) 1.6 Bei Bebauungen oder Bepflanzungen sind im Schutzbereich der Leitungen die Sicherheitsabstände der DIN VDE 0210 einzuhalten.

Die Vorschriften der Überschwemmungsgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss gemäss § 2 Abs. 1 BauGB		<u>06.06.88</u>
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		<u>10.06.88</u>
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürger- beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		<u>21.11.-19.12.88</u>
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB		<u>17.11.88</u>
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		<u>02.04.90</u>
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		<u>02.04.90</u>
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		<u>03.08.90</u>
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB		<u>31.07.90</u>
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung von: <u>15.08.90</u> bis: <u>15.09.90</u>	2. Auslegung ----- -----
10. Prüfung der während der öffentlichen Aus- legung vorgebrachten Bedenken und Anre- gungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung <u>17.12.90</u>	2. Auslegung ----- -----
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	1. Auslegung <u>25.02.91</u>	2. Auslegung ----- -----
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB		<u>25.02.91</u>
13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB		<u>27.06.91</u>

14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde  
über die Geltendmachung einer Verletzung  
von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3  
BauGB

-----  
19.11.1991  
-----

15. Ausgefertigt

16. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß  
§ 12 BauGB

-----  
22.11.91  
-----

Immendungen, den 29.11.91  
-----

-----  
(Bürgermeister)

Erklärungen:

1. Die Planunterlagen für diesen Bebauungsplan befinden sich  
in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Stand der Planunterlagen \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Katasteramt Tuttlingen

2. Dieser Bebauungsplan hat mit seiner Begründung als Entwurf  
gleichen Inhalts gemäß § 3(2) BauGB

vom 15.08.90 bis 15.09.90 öffentlich ausgelegt.

Immendungen \_\_\_\_\_, den 17.09.90  
-----

Bürgermeister

3. Dieser Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Tuttlingen gemäß  
§ 11(3) BauGB am 27.06.91 angezeigt.

Auf Erklärung vom 11.11.91 Az. 11-621/41 wurde eine  
Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Tuttlingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Landratsamt Tuttlingen

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9(8) BauGB beigelegt.

Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

11. Nov. 1991



GEO PLAN MAINZ

Dipl. Ing. A.M. Schmelz  
Dipl. Ing. K.U. Schreiber  
und Partner

Mühlweg 109, 65 Mainz 22  
Telefon 06131/361010  
Telefax 06131/369148

Stadtplanung  
Ortsentwicklung  
Bauleitplanung  
Verkehrsplanung  
Grünordnung  
Umweltschutz  
Kommunalberatung

## BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan (§ 9 Abs.8 BauGB)  
'Ob der Donau', Gemeinde Immendingen

### 1.0 ALLGEMEINES

Das künftige Baugebiet 'Ob der Donau' liegt direkt an der Güterbahnhofstraße, südlich der Bahnanlage der Gemeinde Immendingen und nördlich der Donau.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ganz oder teilweise die Gewanne "Öhmdwies", "Westerwiesen" und "Auf dem Sand" und bezieht auch die baulich genutzten Grundstücke beiderseits der Basaltstraße mit ein.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich und im Aufstellungsbeschluß textlich konkretisiert.

### 1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Immendingen hat in seiner Sitzung am 6.Juni 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Ob der Donau' gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluß ist am 10.06.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

### 2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Die Gemeinde Immendingen ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Unterzentrum gemeinsam mit der Nachbargemeinde Geisingen ausgewiesen.

Die Gemeinde liegt direkt an der überregionalen Entwicklungsachse Stuttgart-Bodensee-Zürich (CH) und innerhalb der regionalen Entwicklungsachse Freiburg-Immendingen-Sigmaringen-Ulm.

Gemäß LEP 1971 befindet sie sich am Rand des Verdichtungs-  
bereiches Tuttlingen.

Die Regionalplanung beabsichtigt den Ausbau und die Ent-  
wicklung von Handel und Gewerbe, unter Auslastung der  
bestehenden großräumigen Entwicklungsachsen (BAB 81) bei  
gleichzeitiger Berücksichtigung der natürlichen Umweltbe-  
dingungen und Schonung der Ressourcen.

Der Landschaftsrahmenplan Schwarzwald-Baar-Heuberg , Entwurf  
1983, bezeichnet die Talaue der Donau als "landwirtschaftlich  
wertvollen Bereich", die wichtige ökologische Funktionen er-  
füllt und dem Fortbestand der heimischen Tier-und Pflanzen-  
welt dient.

Die Donau selbst wird als Kerngebiet der landschaftlich wert-  
vollen Bereiche bezeichnet, die Überschwemmungsfläche der  
Donau als Ergänzungsgebiet.

Der Flächennutzungsplan und die vorliegende Planung haben  
diese Planungsgrundsätze aufgegriffen und beabsichtigen jede  
Beeinträchtigung der Donau und ihrer angrenzenden Über-  
schwemmungsflächen zu unterlassen. Aus diesem Grund wird auch  
eine Verkehrsrahmenplanung für die B 311 als Umgehungsstraße  
für die Gemeinde Immendingen neu überarbeitet und umweltver-  
träglich umgestaltet.

Die neue Variante für die Umgehungsstraße B 311 bleibt im  
Bereich der Ortslagen Zimmern und Immendingen jederzeit  
nördlich der Donau (keine Zerschneidung des Talzuges) und  
dient darüberhinaus noch der Verbesserung der Leistungs-  
fähigkeit des geplanten Baugebietes.

Die Planungen des FNP wurden im Jahre 1979 durch einen  
städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert, der für das Plan-  
gebiet und die kommunale Nutzungsordnung neue Entwicklungs-  
vorstellungen formuliert.

Damit werden u.a.:

1. Schließung des Bahnüberganges zwischen 'Am Spritzenhaus'  
und 'Basaltstraße' ,
2. Auslagerung des LKW-Schwerverkehrs in die Güterbahnhof-  
straße,
3. Auslagerung von Gewerbebetrieben (aufgrund fehlender  
Entwicklungsmöglichkeiten und aufgrund von Nutzungs-  
beeinträchtigungen) in das Plangebiet,
4. Reaktivierung von Gewerbebrachen im Plangebiet  
als kommunale Zielvorgaben gesetzt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Immendingen stellt für das Plangebiet im Bestand GI dar, d.h. Industriegebiet (§ 9 BauNVO); und im Westen anschließend als Planung GE, d.h. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Die vorliegende Planung beansprucht den gesamten GI-Bereich, jedoch nur einen kleinen Teil der geplanten GE-Fläche. Die Planung 'Ob der Donau' widerspricht daher keinen übergeordneten Planungszielen und ist somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er entspricht in seinen Festsetzungen in den wesentlichen Punkten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und konkretisiert die damit verbundenen Planungsabsichten.

Die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung geänderte Lage und Gestaltung der Umgehungsstraße B 311, sowie die beabsichtigte Zonierung der gewerblichen Nutzfläche im Plangebiet in GE (§ 8 BauNVO) an der Güterbahnhofstraße und GI (§ 9 BauNVO) zur Talaue hin, sollte im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Beide Planverfahren, Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 8 Abs.3 BauGB parallel durchgeführt.

### 3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

#### 3.1 Allgemeines

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Süden des Gemeindegebietes der Gemeinde Immendingen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs.6 BauGB).

#### 3.2 Gründe für die Aufstellung

Die von der Gemeinde Immendingen erschlossenen gewerblich nutzbaren Baugebiete (nördlich der Bahn) sind baulich nahezu vollständig beansprucht.

An manchen Orten in der Gemeinde führt das direkte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu Konflikten durch störende Emissionen der Gewerbe (Umsiedlungsbedarf).

Im Plangebiet (im FNP als GI (§ 9 BauNVO) dargestellt) liegen verschiedene Betriebe, die aufgrund der Parzellenzuschnitte, der mangelhaften Erschließungssituation und der fehlenden städtebaulichen Ordnung keine Gestaltungs- und Entwicklungsperspektive haben.

Daneben existiert im Osten der Plangebietsfläche durch das Nebeneinander von Wohnbauten (besonders der Basaltstraße) und des Industriebetriebes (Betonwerk) eine Gemengelage, die zu bereinigen nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll erscheint.

Die Gemeinde wird geeignete Ersatzwohnungen für die umsiedlungswilligen Bürger zu Verfügung stellen. Eine weitere Neuordnung wird erforderlich durch den Rückzug der Deutschen Bundesbahn aus der Plangebietsfläche und dem dadurch notwendigen Rückbau- und Gestaltungsbedarf durch die Gemeinde.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu regeln, sowie einen geordneten Ortsrand nach Süden zur Donau zu gestalten und gegen das natürliche bzw. landwirtschaftlich genutzte Umfeld eine sinnvolle Abgrenzung zu erhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan soll neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch die gestalterischen Anforderungen regeln, die an das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu stellen sind, sowie grünordnerische Maßnahmen in Art und Umfang festsetzen.

### 3.3 Planungsgrundsätze

Für das Baugebiet erfolgen, in Anlehnung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie nach Maßgabe der beabsichtigten Nutzungscharakteristik, die Festsetzungen, 1. eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) für den zur Ortslage zugewandten Teil des Gewerbegebietes mit einer Nutzungstiefe von bis zu ca. 100 Metern, und 2. eines Industriegebietes (§ 9 BauNVO) für den dahinterliegenden Teil des Gewerbegebietes. Im Industriegebiet sind Anlagen nach der 4.BImSchV nicht zulässig, Ausnahme für den Bereich des Betonwerkes: Hier sollen Anlagen nach der 4.BImSchV §2 Spalte 1 Nr.2 Pkt.14 (Bestandsschutz für die Firma Birkenmeier) zulässig sein.

Die Ausweisung eines GI-Gebietes (§ 9 BauNVO) realisiert die Planungsabsicht der vorbereitenden Bauleitplanung direkt und sichert durch entsprechende Festsetzungen auch dem bestehenden Betonwerk die planungsrechtliche Existenzgrundlage. Die Anordnung des GE-Gebietes (§ 8 BauNVO) zwischen Ortslage-Bundesbahngelände und dem GI-Gebiet dient der Nutzungsstaffelung und als Puffer für Emissionen aus dem GI-Gebiet. Zur Sicherung der Nutzungscharakteristik wird weiterhin gemäß § 1 Abs.6 BauNVO festgesetzt, daß die nach § 8 Abs.3 und § 9 Abs.3 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angestrebten Charakteristik eines in das Landschaftsbild eingefügten Gewerbegebietes. Aufgrund der besonderen topographischen Situation im Talzug der Donau sowie aus ortsgestalterischen Gründen wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, anstelle der Zahl der Vollgeschosse oder der Baumasse die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe im Bezug zur Fertigfußbodenhöhe der Erdgeschosse zu regeln.

Dadurch soll eine sinnvolle Bebauung des Gewerbegebietes ermöglicht werden (Bürogebäude 3-geschossig, Betriebshallen mit ausreichender lichter Höhe) und vordringlich eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Desweiteren werden die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschoßflächenzahl auf 1,8 begrenzt, um eine dem Landschaftsbild angepasste kleinteilige Baustruktur zu gewährleisten.

Ein offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) soll ebenso dem Schutz des Landschaftsbildes dienen.

Trotz dieser gestalterischen und dem Landschaftsschutz dienenden Restriktionen soll durch die freie Wahl der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück dennoch ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden gewährleistet werden. Einzige Baugrenze ist der auf 6,0 Meter festgesetzte Abstand der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie. In diesem Bereich sind neben ggf. notwendig werdenden Aufschüttungen für den Straßenkörper Stellplätze für Beschäftigte oder Besucher anzulegen und durch eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern die Gestaltung des Straßenbildes aufzuwerten (siehe nächsten Absatz).

Um die angestrebte städtebauliche Gesamtkonzeption zu sichern wird festgesetzt, daß ein Grundflächenanteil von 0,1 (aus dem bebauungsfreien Grundstücksteil) durch Bäume und Sträucher zu begrünen sind.

Dieser Grundflächenanteil soll durch die Grundstückseigentümer an allen Grenzen zu Nachbargrundstücken nachgewiesen werden. Breite, Anordnung und Komposition dieser Bepflanzung soll den Richtlinien der Gemeinde Immendingen entsprechen, die für diesen Bereich eine größere Zahl von standortgerechten Gehölzen empfiehlt (Anlage 1).

Durch die Festsetzung einer Baumallee wird gewährleistet, daß der Übergang zur freien Landschaft grüngestalterisch verstärkt wird und damit zusätzlich zum geplanten Ortsrandweg, der das gesamte Gewerbegebiet im Süden abschließt, ein grüner Schutzstreifen entsteht.

Bestandsschutz gilt für bestehende, und nicht für zum Abriß bestimmte bauliche Nutzung von Grundstücken.

Die verkehrsmäßige äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt primär über die neu auszubauende Güterbahnhofstraße, die im Querschnitt, im Ausbau der Knoten und in der Trassierung so ausgebildet wird, daß zukünftig darüber die B 311 (neu) als Umgehungsstraße geführt werden kann. Auf notwendige Abstände und Vorkehrungen zum Lärmschutz wird planerisch Rücksicht genommen.

Entsprechend dieser Zielvorstellung wird bereits durch die vorliegende Planungskonzeption die Güterbahnhofstraße anbaufrei gehalten und ein Abstand der Gebäude von 20 Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Güterbahnhofstraße einzuhalten sein.

Dieser Sicherheitsstreifen soll als öffentliche Grünfläche ausgestaltet werden und das Gewerbegebiet zur Ortslage abschirmen.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Güterbahnhofstraße einerseits durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit (südlicher Teil des Flurstücks 375) im Osten des Gewerbe- und Industriegebiets und andererseits im Westen durch eine Erschließungsstraße, die an der südlichen Begrenzung des Bebauungsplangebiets westlich verläuft, so daß eine Erweiterung des Gewerbeparks ermöglicht werden kann.

Die Anordnung, Querschnittaufteilung und Begrünung der beiden Erschließungsstränge erfolgt aus funktionalen und gestalterischen Gründen.

Die Verkehrsflächen sind im Rechtsplan vermaßt.

Zur Sicherung der oben genannten Zielkonzeption für die Güterbahnhofstraße wird es erforderlich sein, die Basaltstraße aufzuheben und eine Erschließung dieser Flächen durch eine Stichstraße, ausgehend von der östlichen Erschließungsstraße, zu ersetzen.

Im Zuge dieser Ordnungsmaßnahme wird auch die bestehende Gemengelage aufzulösen sein.

Die zum Abriß bestimmten Gebäude sind im einzelnen festgesetzt. Der Abriß ist zur Erreichung der Planungskonzeption unbedingt erforderlich.

Von dieser Festsetzung betroffen ist ebenso die große Lagerhalle der Bundesbahn (sog. Zuckerhalle), die nach Überprüfung und Abschätzung der Wiedernutzungschancen als für die Planungskonzeption hinderlich angesehen werden muß.

An der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg, der Verbindungen zu den beiden Erschließungsstraßen (Anbindung auch an die Fußgängerbrücke über die Bahngleise) und zu den angrenzenden Feldwegen (Bewirtschaftung der extensiv genutzten Auewiesen) hat.

In Verbindung mit diesen Wegen wird ein Pflanzgebot für hochstämmige, standortgerechte Laubbäume festgesetzt, das neben ökologischen vor allem landschaftsgestalterische Gründe hat. Der Sichtkontakt zum Donauufer ist gewährleistet und wird durch einen Aussichtspunkt am Ortsrandweg noch verstärkt.

Die Planung des Gewerbegebietes verändert die Verlademöglichkeiten der Bundeswehr für Bundeswehrgüter durch die Beseitigung und Verlagerung einer Verladerampe.

Die neuzuschaffende Verladerampe liegt innerhalb des Bundesbahngeländes und wird zukünftig ca. 300 Meter weiter westlich auf dem Gelände der Bundesbahn, nördlich der Güterbahnhofstraße, durch zwei separate Zufahrten, parallel zur Güterbahnhofstraße zu erreichen sein.

Durch die vorliegende Planung wird ebenso die Gleisverbindung zwischen dem Betonwerk und der Bundesbahnanlage betroffen. Die bestehende Querung der Gütergleise muß im Rahmen der Planung verlegt werden und wird zukünftig im östlichen Teil des Planungsgebiets über die Güterbahnhofstraße geführt.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird in Abstimmung mit den Versorgungsträgern gesichert (Kraftwerk Laufenburg).

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die Kläranlage des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen und wird im Mischsystem gewählt.

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes ist gesichert (Nennwerte 100-125), eine Gasversorgung wird über die Gasversorgung Tuttlingen erfolgen.

Von dieser Planung unberührt bleiben Fragen zur Gründungsfähigkeit, der Tragfähigkeit des Bodens sowie der Altlastensituation in diesem zum Teil durch Aufschüttungen entstandenen Plateaus. Die beauftragten Planungsingenieure haben durch Begehung des Geländes, nach Abschätzung der Lagemerkmale und nach Rücksprache mit der Gemeinde keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit von Festsetzungen nach § 9 [5] BauGB gefunden.

#### 4.0 AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB durch Veröffentlichungen im Mitteilungsblatt der Gemeinde Immendingen, Nummer 45, am Freitag, 06.11.1987 sowie durch Offenlage in der Zeit vom 21.11.1988 bis 19.12.1988 ist durchgeführt worden. Dies wurde am 18.11.1988 öffentlich bekannt gemacht.

Den Betroffenen wurde die Möglichkeit eingeräumt, während dieser Zeit den Entwurf des Bebauungsplanes einzusehen und Kritik an den Planungsabsichten der Gemeinde zu üben. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind überprüft und gegebenenfalls in die letzte Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

#### 4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auch die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 17.11.1988 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert worden.

Ihnen ist eine angemessene Frist nach Übersendung der Planungsunterlagen zugebilligt worden, innerhalb welcher sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben konnten. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind überprüft und in die letzte Fassung des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

#### 4.3 Auslegung

Gemäß § 3 Abs.2 lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom 15.08.1990 bis 15.09.1990 im Rathaus der Gemeinde Immendingen, Zimmer 110 aus. Bedenken und Anregungen betroffener Bürger konnten zu dieser Zeit erneut vorgebracht werden. Auch die Träger öffentlicher Belange sind von dieser Auslegung informiert worden.

#### 4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende wesentlichen Äußerungen eingegangen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- |  |               |
|--|---------------|
| - Art der baulichen Nutzung  | Nr. 1         |
| - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen                                 | Nr. 2         |
| - Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen                                      | Nr. 11        |
| - Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  | Nr. 13        |
| - Aufschüttungen und Abgrabungen   | Nr. 17        |
| - Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft in Verbindung mit Pflanzbindungen | Nr. 20 und 25 |
| - Einwendungen der Interessengemeinschaft Basaltstraße                                 |               |

Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Art der baulichen Nutzung

Die unterschiedliche Festsetzung im Bebauungsplangebiet in ein Industriegebiet im südlichen und in ein Gewerbegebiet im nördlichen Teil mindert durch diese Nutzungsstaffelung den Störungsgrad auf die vorhandene Wohnbebauung ( vgl. Punkt 3.3 Planungsgrundsätze)

Auf der anderen Seite genießt diese Bebauung in unmittelbarer Nähe des Betonwerks und der Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn nicht den hohen Schutzgrad eines reinen Wohngebiets.

Die Wohn- und Geschäftsnutzung südlich der Schwarzwaldstraße wird unmittelbar von den Emissionen der Bahnanlage beeinflusst, sodaß Störungen von den bestehenden Betrieben und somit auch aus dem zukünftigen Gewerbepark, wenn überhaupt nur mittelbar auftreten bzw. auftreten werden. Die Ansiedlung im Industriegebiet ist nach Art der Betriebe eingeschränkt ( siehe textliche Festsetzung bzw. Punkt 3.3 der Begründung ) sodaß gravierende Störwirkungen nur von dem bestehenden Betonwerk ausgehen können, die jedoch als Ausnahme zugelassen werden (planungsrechtliche Existenzsicherung). Das bedeutet, daß sich zumindest die jetzige Situation durch die Realisierung bzw. Neuordnung des Industrie- und Gewerbegebiets nicht entscheidend verschlechtern wird. Der sich durch die Erschließung ergebende Verkehr wird im Rahmen der Verkehrsbelastung der Güterbahnhofstraße als vorgesehene Trasse der Ortsumgehung nur geringe Bedeutung gewinnen.

#### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamts Freiburg wird auf dem Flurstück 387/22 (Werksgelände der Firma Birkenmeier) eine weitere Baugrenze festgesetzt. Hiermit wird erreicht, daß die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6) auf den Gebäudebestand (Flurstück 102 und 387/22) und die unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen beschränkt wird. Somit gilt nur in den Südlichen Teilbereichen die Ausnahmeregelung der 4. BImSchV § 2 Spalte 1 Nr. 2 ~~Pkt.~~ 14, um negative Auswirkungen auf andere Nutzungen im nördlichen Bereich so gering wie möglich zu halten.

#### Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Die nördlich der Güterbahnhofstraße vorgesehene Verladerampe der Bundeswehr erhält eine zweite Ein- und Ausfahrt im Bereich der Aufstellungsfläche, sodaß zum einen die Erschließung der Rampe verkürzt und zum anderen die Wendemanöver von Bundeswehrfahrzeugen an der zukünftigen Umgehungsstraße vermieden wird.

#### Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden im Punkt 1.6 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen um den Hinweis des Kraftwerks Laufenburg ergänzt, daß im Schutzbereich der Leitungen Bebauungen oder Bepflanzungen die Sicherheitsabstände der DIN-VDE 0210 einzuhalten haben.

Zur Überprüfung sind Baugesuche im Bereich des Leitungsnetzes zur Stellungnahme der Kraftwerk Laufenburg vorzulegen.

#### Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Geologische Landesamt weist darauf hin, daß vor Baubeginn für größere Baukörper eine Baugrunduntersuchung durchzuführen ist. Die ist erforderlich im Hinblick auf die vorliegende setzungsempfindliche Talfüllung (teilweise aufgeschüttetes Gelände).

Da die zum Bauantrag nachzuweisenden statischen Berechnungen ihre Grundlage in der Festigkeit des Untergrundes haben, wird auf die Aufnahme der Baugrunduntersuchung als Festsetzung verzichtet.

#### Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft in Verbindung mit Pflanzbindungen

Im Wissen um die Schutzwürdigkeit der Uferzonen der Donau wurde entlang des südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets eine Grünfläche in Verbindung mit Pflanzbindungen festgesetzt. Die vorgesehene doppelreihige Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen ist dazu geeignet, Eingriffe durch Bebauung und Erschließung des Gewerbeparks auszugleichen. Darüberhinaus ist für jedes Industrie- und Gewerbegrundstück ein 10%iger Grünflächenanteil an den jeweiligen Grenzen nachzuweisen ( vgl. Punkt 3.3 Planungsgrundsätze). Insgesamt ist davon auszugehen, daß durch diese Festsetzungen der Schutz und die Pflege der Landschaft gewährleistet wird.

#### Einwendungen der Interessengemeinschaft Basaltstraße

Die von der Interessengemeinschaft Basaltstraße geäußerten Bedenken zur Ausweisung des Industrie- und Gewerbegebiets nördlich und südlich der Basaltstraße werden insoweit entkräftet, daß dort in Form des Betonwerks der Hauptemittent angesiedelt ist und dieser Bestandsschutz genießt. Alle weiteren künftigen Nutzer im Industriegebiet sind an die formulierten Einschränkungen gebunden.

Das im Bereich der Basaltstraße ausgewiesene Gewerbegebiet läßt die Ansiedlung aller Arten von Gewerbebetrieben zu, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können ( vgl. § 8 BauNVO). In zwei Veranstaltungen wurden die betroffenen Anwohner über die Konzeption des Gewerbeparks informiert. Auf der einen Seite über die auch weiterhin bestehende Gemengelage ( siehe auch Abschnitt Art der Nutzung ), auf der anderen Seite über die Möglichkeit der Förderung aus dem Programm "Einfache Stadterneuerung" im Umsiedlungsfall. In diesem Zusammenhang soll nochmals betont werden, daß Enteignungsverfahren zur Realisierung des Gewerbeparks aus-

geschlossen sind. Der Vorschlag der Interessengemeinschaft, das Industrie- und Gewerbegebiet erst weiter westlich nach der Trafostation beginnen zu lassen, macht keinen Sinn, da der belastende Betrieb, wie eingangs erwähnt, bereits in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung besteht. Vielmehr läßt sich über die Nutzungsschablone und die eingetragenen Baugrenzen die Ausdehnung des Betriebs nach Norden und somit eine Verstärkung der Emissionen verhindern.

## 5.0 ABWÄGUNG

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan erforderlich, um für die darin enthaltenen Grundstücksflächen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung zu treffen.

Die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Insbesondere sind bei den Planfestsetzungen berücksichtigt:

### 5.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

- durch die Ausweisung von gewerblichen Nutzflächen
- durch die Entflechtung der Gemengelage
- durch die immissionsreduzierende Festsetzung der Nutzflächen als Puffer zu Wohn- und Mischbauflächen in der Nachbarschaft
- durch die Schaffung der Aussiedlungsvoraussetzungen für umsiedlungswillige Betriebe aus der Ortslage.

### 5.2 Die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

- durch die Auflösung der zur Ghettobildung tendierenden Bevölkerungsstrukturen an der Basaltstraße.

### 5.3 Die Bevölkerungsentwicklung

- durch die Möglichkeit der Schaffung neuer Arbeitsplätze am Ort und dem damit verbundenen Zuzug bzw. der Erhaltung der Wohnbevölkerung am Ort.

- 5.4 Die Belange von Freizeit und Erholung
- durch die Ausgestaltung eines der Allgemeinheit dienenden Fuß- und Radweges als Ortsrandweg, mit Blick zur Donau.
- 5.5 Die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum
- durch die Begrenzung der Siedlungsflächen gegenüber der Landschaft
  - durch die Berücksichtigung der Donau und des Talzuges der Donau als Erholungsraum
  - durch die Beachtung der Geschwemmsellinie und der Hochwasserlinie als natürliche Baugrenze
  - durch die komplette "rundum"-Eingrünung des Gewerbegebietes
  - durch Festsetzen von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- 5.6 Die Gestaltung des Orts-und Landschaftsbildes
- durch Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern in der Talaue
  - durch die Berücksichtigung der Topographie bei den Festsetzungen der maximalen Höhe der baulichen Anlagen
  - durch Festsetzungen über die Bauweise und die Stellung der Baukörper.
- 5.7 Die Belange des Umweltschutzes
- durch die Zonierung der Bebauungsplanfläche in ein Industrie- und Gewerbegebiet
  - durch die Vorhaltung von Flächen zur Errichtung von Lärmschutz an der Güterbahnhofstraße
  - durch die ordnungsgemäße Entsorgung der Plangebietsfläche.
- 5.8 Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- durch die Beachtung und Schonung der Donauvegetation als Kerngebiet dieses landschaftlich wertvollen Bereiches.

#### 5.9 Die Belange der Wirtschaft

- durch die bedarfsgerechte Ausweisung der gewerblichen Nutzfläche
- durch Attraktivierung des Gewerbestandortes.

#### 5.10 Die Belange des Verkehrs

- durch die Festsetzung angemessener und dennoch sparsamer Verkehrsflächen
- durch die Konzipierung der Güterbahnhofstraße als potentielle Umgehungsstraße
- durch die Ausweisung eines unabhängig geführten Fuß- und Radwegs im Süden des Plangebiets.

#### 5.11 Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

- durch die Schaffung der Ansiedlungsvoraussetzungen für Gewerbebetriebe.

#### 5.12 Die Belange der Verteidigung

- durch Schaffung von Ersatzmöglichkeiten für die Verladung von Bundeswehreigentum.

Die hier angesprochenen Punkte waren Grundlage für die nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderliche gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander.

### 6.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Die Realisierung ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, wobei eine Realisierung unbeschadet der Konzeption der B 311 als Umgehungsstraße erfolgen kann.

Die Bauabschnitte sind im Plan entsprechend gekennzeichnet. Mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes kann umgehend begonnen werden; erst nach einer weitgehenden Realisierung dieses 1. Abschnittes steht der 2. Abschnitt zur Realisierung an.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung gemäß den Verfahrensarten des vierten und fünften Teiles des BauGB durchzuführen.

## 7.0 WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. <u>18,0</u> ha = 100%
davon	
* öffentliche Verkehrsfläche <sup>1</sup>	ca. <u>4,6</u> ha
* öffentliche Grünfläche	ca. <u>1,7</u> ha
* privates Grünland	ca. <u>0,11</u> ha
* Flächen für Versorgungsanlagen	ca. <u>0,23</u> ha incl. Aufschüttungen für Straßen
* Nettobaufläche für gewerbliche Bauten	ca. <u>11,36</u> ha = <u>63</u> %
- maximale Verdichtung GRZ 0,6 = 60% der anteiligen Grundstücksfläche	
<sup>1</sup> DB-Gel. 2,5 ha/Güterbahnhofstr. 1,0 ha/Innere Erschl. 0,7 ha Fußweg 0,4 ha	

## 8.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Der Gemeinde Immendingen werden durch die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Straßenbau (ohne Entwässerung)	_____	2,1 Mio DM
Straßenabbruch	_____	0,3 Mio DM
Wasserversorgung	_____	1,2 Mio DM
Entwässerung	_____	1,1 Mio DM
(Regenüberlaufbecken und Vorflutleitungen	_____	0,8 Mio DM)
Elektroversorgung	_____	0,7 Mio DM
Ortsrandweggestaltung	_____	0,3 Mio DM
Öffentliche Grünflächen + Bepflanzung	_____	1,5 Mio DM
Abriß von Gebäuden	_____	1,5 Mio DM
Umsiedlung von Bewohnern im Plangebiet	_____	7,5 Mio DM
 Gesamtkosten - Stand 12/89		 17,0 Mio DM

Die Erschließung wird je nach Bedarf abschnittsweise durchgeführt.

Die durch die einzelnen Maßnahmen entstehenden Kosten werden soweit wie möglich auf die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend den Beitragssatzungen der Gemeinde Immendingen umgelegt. Besondere Belastungen durch Wohnungsverlagerungen für die Gemeinde Immendingen werden durch die Finanzierung aus geeigneten Programmen abzudecken sein.

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlichen Finanzmittel werden in dem Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

Mainz, 25.02.1991

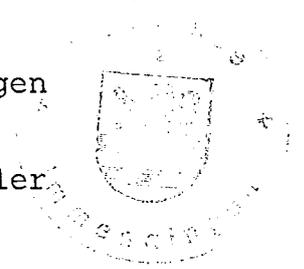
Geo Plan Mainz

Dipl.Ing. A.M.Schmelz  
Dipl.Ing. K.U.Schreiber

Immendingen, 25.02. 1991

Gemeinde Immendingen

Bürgermeister Mahler



ANLAGE 1

Gehölzliste

ERKLÄRUNGEN

1. Die Planunterlagen für diesen Bebauungsplan befinden sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Stand der Planunterlagen \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Katasteramt Tuttlingen

2. Dieser Bebauungsplan hat mit seiner Begründung als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

3. Dieser Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Tuttlingen gemäß § 11 Abs.3 BauGB am \_\_\_\_\_ angezeigt.

Auf Erklärung vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ wurde eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Tuttlingen, den \_\_\_\_\_  
Landratsamt Tuttlingen

\_\_\_\_\_

- DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 ABS.8 BAUBG BEIGEFÜGT -

ANLAGE 1

Standortgerechte Gehölze für den geplanten Gewerbepark  
"Ob der Donau"

1. Bäume - großkronig

a) *Tilia cordata* - Winterlinde

Sie ist die verbreitetste Lindenart im Landkreis Tuttlingen, sowohl innerörtlich als auch am Ortsrand. Die Linde ist robust mit einem sperrigen Kronenaufbau.

b) *Tilia platyphyllos* - Sommerlinde

Die Sommerlinde ist weniger verbreitet, wächst geschlossener, kegelförmig und ist gesund.

c) *Tilia Pallida* - Kaiserlinde

Die Kaiserlinde ist noch wenig verbreitet, hat einen lichten Kronenaufbau, ist ein guter Alleebaum. (1987 wurde die Kaiserlinde in der neuen Fußgängerzone der Stadt Tuttlingen gepflanzt)

d) *Tilia tomentosa* - Silberlinde

Die Silberlinde ist ein Alleebaum, die Verbreitung wurde gestoppt, weil angeblich die Bienen durch den Honigtau starben.

Aesculus - Kastanie

Die Kastanie ist weit weniger verbreitet als die Linde.

a) *Aesculus hippocastanum* - Roßkastanie

Die Roßkastanie ist ein großer, robuster Baum. Die Äste werden im Alter brüchig und dürr. Der Baum besitzt eine einmalige, unübertroffene Blüte. Die rotblühende Art ist ganz wenig verbreitet.

Acer - Ahorn

Der Ahornbaum ist geeignet für den Waldsaum, er hat keine auffallenden Blüten.

a) *Acer platanoides* - Spitzahorn

Der Spitzahorn ist ein breitkroniger gesunder Baum mit einer schönen Herbstfärbung (viel Laub).

b) *Acer platanoides* - Emerald Queen

Der Emerald Queen hat eine sehr schlanke, wachsende Form, ist schmalkronig, passend für engsten Raum (Gehwege). Im Rahmen von verschiedenen Dorfentwicklungsmaßnahmen wurde diese Art gepflanzt.

c) *Acer platanoides* - Fassen's Black

Der Fassen's Black ist ein schwarz-roter Ahornbaum, der vor einigen Jahren häufiger gepflanzt wurde.

d) *Acer platanoides* - "Globosum" Kugel-Ahorn

Der Kugel-Ahornbaum ist kleinkronig, anfällig bei Naßschnee, besitzt Bruchäste. Er wurde bei verschiedenen Dorfentwicklungsmaßnahmen verwendet.

e) *Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn

Der Berg-Ahorn ist robust und vielseitig verwendbar.

f) *Acer campestre* - Feld-Ahorn

Der Feld-Ahorn ist ein hervorragendes Vogelschutzgehölz und bietet guten Windschutz.

Crataegus - Rot-Dorn

Der Rot-Dorn ist als kleinkroniger, blühender, winterharter Baum sehr beliebt, ist als Alleebaum geeignet. Feuerbrand ist zu beachten!

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Die Vogelbeere wurde auch im innerörtlichen Bereich viel verwendet, jetzt ist sie etwas nachlassend.

Sorbus aria - Mehlbeere

Die Mehlbeere ist ein einheimischer Baum und wird auch im Ortsbereich verwendet.

Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"

Dieser Baum ist kleinkronig, feinverzweigt, winterhart, eignet sich als Alleebaum, hat eine sehr schöne Belaubung, gedeiht auch auf Höhenlagen.

Prunus Serrulata

Wird gelegentlich auch in öffentlichen Grünanlagen verwendet.

Ulmus "Groeneveld" - Ulme

Die Ulme wurde als Straßenbaum bei einer Neubepflanzung verwendet. Sie ist schlank wachsend und gesund.

2. Ziersträucher - Schutzgehölze, Vogelnährgehölze

Syringa - Flieder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Corylus avellana - Haselnuß

Sambucus nigra - Holunder

Cornus mas - Kornelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Ligustrum vulgare - Liguster

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Rosa canina - Heckenrose

Rosa rugosa - Kartoffelrose

Cornus sanguinea - Hartriegel

Salix - Weide

Salix purpurea nana - Salweide

Auf 10

**S A T Z U N G**

**über den Bebauungsplan**  
**für den Gewerbepark "Ob der Donau"**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen am 25.02.1991 den Bebauungsplan für den Gewerbepark "Ob der Donau" als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 25.02.1991 maßgebend.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan vom 25.02.1991
2. Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Begründung vom 25.02.1991.

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9, Abs. 4, BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt.

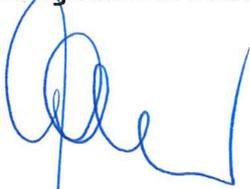
§ 4

**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Immendingen, den 25. Februar 1991

Bürgermeisteramt



Mahler  
Bürgermeister

Anzeigeverfahren  
gem. § 11 BauGB durchgeführt;  
Verletzungen von Rechtsvorschriften  
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

13. Nov. 1991

