

c			
b			
a	03.08.1995	Vogt	Änderung nach Grünordnungsplan
Nr.	Datum	Name	Änderung

Freigabe: Architekt/Datum

Bauherr:

ROSER GmbH
GEMEINDE IMMENDINGEN

Gesamtplanung:

DR. BRASCHEL + PARTNER Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für Gesamtplanung



PLANUNGSGRUPPE
Karl-Rothe-Straße 9
04105 Leipzig
Tel.:(0341)56 40 34 5
(0341)56 46 38 5
Fax:(0341)59 22 14

Projekt:

”WOHNBEBAUUNG AM WEISENBACH”
DEUTSCH – FRANZÖSISCHE BRIGADE
IMMENDINGEN

Projekt-Nr.: 0 10893	Format:	Maßstab: 1 : 500	
Bezeichnung: VE-PLAN		Plannummer:	Index: a
Gezeichnet/Datum: 04.04.95	Geprüft/Datum: 04.04.95	Genehmigt/Datum: 04.08.95	Dateiname:

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

Landratsamt Tuttlingen

28. Aug. 1995



Dieser Vorhaben- und
Erschließungsplan ist
am 01.09.1995 in Kraft
getreten.



LEGENDE

ALLGEMEINES WOHNGEBIET



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
HÖCHSTGRENZE

III

GRUNDFLÄCHENZAHL

0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

1,2

OFFENE BAUWEISE

0

BAUGRENZEN



BÖSCHUNG



FIRSTRICHTUNG ENTWEDER
ODER



TIEFGARAGE

TG_a

EINFAHRTSBEREICH



VERKEHRSFLÄCHE (9 (1) 11 BauGB)
STELLPLÄTZE



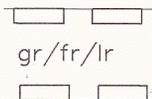
VERKEHRSFLÄCHE / FAHRBAHN



FUSSWEG / RADWEG



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
ZU BELASTENDE FLÄCHE



gr/fr/lr

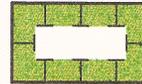
SPIELPLATZ



GRÜNFLÄCHE



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(Paragraph 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(Paragraph 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



ERHALTUNG VON BÄUMEN



ANPFLANZEN VON BÄUMEN



BÜSCHE



GEWÄSSER



SATTELDÄCHER

SD

PULTDÄCHER

PD

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES (9 (7) BauGB)



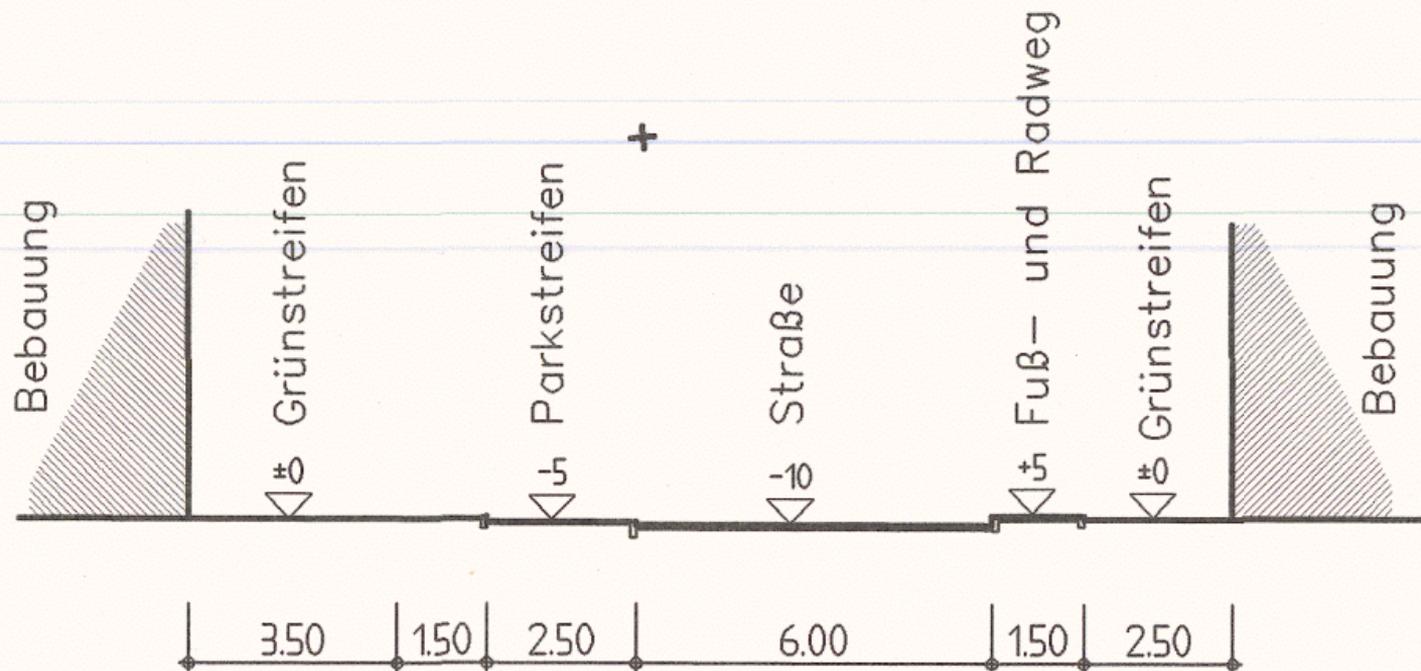
FLURSTÜCKSNUMMERN

1311/29

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHFORM	BAUWEISE

Strassenquerschnitt Hauptstrasse - M 1:200



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.03.95. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang und durch Abdruck im Amtsblatt (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) 17.03.95 erfolgt.

Immendingen, den 18.03.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Paragraph 4, Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.

Immendingen, den 17.05.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 05.05.95 durchgeführt worden.

Immendingen, den 05.05.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.05.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Immendingen, den 17.05.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 5. Die Gemeindevertretung hat am 10.04.95 den Entwurf des VE-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Immendingen, den 10.04.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 6. Die Entwürfe des VE-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Grünordnungsplan (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) haben in der Zeit vom 06.06.95 bis zum 06.06.95 während folgender Zeiten (.....) nach Paragraph 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Immendingen, den 07.06.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 7. Der katastermäßige Bestand wurde am als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Leiter des Katasteramtes

- 8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.07.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Immendingen, den 24.07.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des VE-Planes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragraph 3, Abs. 3, Satz 2 i. V. m. Paragraph 13, Abs. 1, Satz 2 BauGB durchgeführt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

10. Der VE-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil C), wurde am 24.07.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum VE-Plan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Immendingen, den 24.07.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

11. ~~Die Ergänzung zur Satzung wurde mit Beschluß vom bestätigt.~~
Der VE-Plan wurde am 08.08.95 dem Landratsamt Tuttlingen angezeigt.

Immendingen, den 08.08.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser VE-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil C) wurde mit Verfügung der ~~derunt. höheren~~ Verwaltungsbehörde vom 28.08.95, Az.: 11.621.4 bestätigt.

Immendingen, den 31.08.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgeänderten Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom, Az.: bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

14. Die VE-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil C), ~~wird hiermit ausgefertigt~~ wurde am 31.08.95 ausgefertigt.

Immendingen, den 31.08.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des VE-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ~~sind am~~ in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung wobei auf die Rechtsfolgen (Paragraph 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragraphen 44, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.09.95 in Kraft getreten.

Immendingen, den 01.09.95
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister

R E C H T S G R U N D L A G E N

- * Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S.50, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Bundeskleingartengesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766)
- * Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- * Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (Paragraph 9 (1-3) BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (Paragraph 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. Paragraph 4 BauNVO

In den WA-Flächen sind Wohngebäude aller Art, der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. Paragraph 4 BauNVO zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (Paragraph 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) (Paragraph 18 BauNVO)

Höchstgrenze

1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) (Paragraph 19 BauNVO)

1.2.3. Geschoßflächenzahl (GFZ) (Paragraph 20 BauNVO)

1.3. Bauweise (Paragraph 9 (1) 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise (o) gem. Paragraph 22 (2) BauNVO

1.4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Paragraph 9 (1) 2 BauGB und Paragraph 23 BauNVO)

Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird durch Straßenbegrenzungslinien bzw. Baugrenzen geregelt.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen (Paragraph 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung der Hauptbaukörper wie im Lageplan eingezeichnet.

1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen (Paragraph 9 (1) 4 BauGB)

Garagen, Tiefgaragen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch außerhalb zulässig.

1.7. Versorgungsflächen (Paragraph 9 (1) 12 BauGB)

1.7.1. Zulässig sind der örtlichen Versorgung dienende bauliche Anlagen.

1.7.2. Nebenanlagen gem. Paragraph 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des Paragraph 14, Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1, Satz 1 BauNVO Anwendung findet.
Zu den Nebenanlagen im Sinne des Paragraph 14, Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recycling-Container.

1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (Paragraph 9 (1) 21 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Ir-Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen, zur Unterhaltung sowie zur ständigen Zugänglichkeit von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Elt., Gas, Telekom usw.) zu belasten.

1.9. Höhenlage der baulichen Anlagen (Paragraph 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Baugenehmigungsverfahren durch Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) geregelt.

2. Grünordnerische Maßnahmen (vgl. Grünordnungsplan Teil B)

2.1. Zielsetzungen

- Schaffung von Ersatzbiotopen als Ausgleich für den Eingriff
- Sorgfältige Einfügung der geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation, weitestgehende Einbindung in das Landschaftsbild
- Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener Landschaftselemente, Schutz und Optimierung ökologisch wertvoller Strukturen am Rande des Planungsgebietes
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Verkehrsflächen, Minderung von negativen Auswirkungen der Bebauung und Bodenversiegelung

2.2. Einzelmaßnahmen

2.2.1
Entwicklung einer Biotopfläche zwischen dem westlichen Waldrand und der künftigen Wohnbebauung (ehemaliges Ackerland)
Vorgeschlagen wird, diesen Bereich nach außen hin abzuschirmen (keine Wege), damit sich auf dieser Fläche ein neuer Lebensraum entwickeln kann. Aufgrund der vorangegangenen Ackernutzung ist eine Initialpflanzung mit Feldgehölzen und eine Streueinsaat erforderlich.

2.2.2
Intensive Dachbegrünung auf der geplanten Tiefgarage

2.2.3
Alle Grünflächen zwischen den Gebäuden sind als 2-schürige Wiese anzulegen. In den Wiesenflächen sind Einzelbäume zu pflanzen (je 200 qm / 1 Hochstamm).

2.2.4
Der im Tal liegende neue Ortsrand ist durch Einzelbäume in die Landschaft einzubinden. Diese Maßnahme sollte über den Geltungsbereich des VE-Planes hinaus vorgesehen werden (pro 100 qm / 1 Hochstamm).

2.2.5
Zur besseren An- und Einbindung des neuen Baugebietes sollen am bestehenden Feldweg (F1StNr. 1311/37) Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

2.2.6
Die bestehende Feldgehölzhecke am Ufer des Weisenbaches soll durch Neuanpflanzungen vernetzt werden.

2.2.7
Der vorgesehene Standort für den großen Spielplatz am Waldrand ist zugunsten von kleinen, der Bebauung zugeordneten Spielplätzen aufzugeben (siehe auch Ziffer 2.2.1).

1443
LNH
LNH

1444
LNH
LNH

1415

4.23
2-SCHÜRIGE WIESE
FÜR ALLE GRÜNFLÄCHEN
ZWISCHEN DEN GEBÄUDEN
PFLANZUNG VON EINZEL-
BÄUMEN

4.21
NEUE BIOTOPFLÄCHE
ABSCHIRMUNG DURCH
FELDEHÖLZHECKEN,
INITIALPFLANZUNG,
SUKZESSIONSFLÄCHE

4.22
INTENSIVE DACHBEGRÜNUNG
AUF DER TIEFGARAGE,
ERDÜBERDECKUNG MIND.0,6M

4.24
ORTSRANDEINBINDUNG
DURCH EINZELBÄUME

4.26
FORTSETZUNG DER
UFERFELDEHÖLZHECKE

4.25
ANBINDUNG AN BESTEHENDE
ORTSLAGE DURCH WEGBEGLEITENDE
BAUM-UND STRAUCHPFLANZUNG

4.27
DEZENTRALE SPIEL-
PLATZE FÜR KLEIN-
KINDER,KEIN GROSS-
SPIELPLATZ AM
WALDRAND /SIEHE
AUCH 4.2.1

Gemeinde Immendingen
Baugebiet "Am Weisenbach"
(Deutsch-französische Brigade)

Grünordnungsplan M 1 : 500
Maßnahmen

Aita + Partner, Architekten + Ingenieure
K. Saur, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
14.07.1995

**GEMEINDE IMMENDINGEN
GRÜNORDNUNGSPLAN "AM WEISENBACH"**

Textteil zum Entwurf
Fassung Juli 1995

Herausgeber
IFB Planungsgruppe
Dr. Braschel + Partner
Planungsgesellschaft mbH
Karl-Rothe-Straße 9
04105 Leipzig

Bearbeitung

Aita + Partner
Architekten + Ingenieure GbR
Schwieberdinger Str. 5
70435 Stuttgart

Dipl.Ing.(FH) Klaus Saur
Freier Garten-u.Landschaftsarchitekt BDLA
Bergstr.6 , 88512 Mengen

ERLÄUTERUNGSBERICHT / TEXTTEIL GEM. § 7 ABS. 3 LNATSCHG

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: BESTANDSAUFNAHME

- 1.0. EINFÜHRUNG
 - 1.1. Der Grünordnungsplan
 - 1.2. Ziele und Maßnahmen
 - 1.3. Anlaß der Planung
 - 1.4. Planungsgebiet
- 2.0. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG
 - 2.1. Strukturen
 - 2.2. Landschaftselemente im Planungsgebiet
 - 2.3. Vorhandene Nutzungen
 - 2.4. Funktionen
- 3.0. ANALYSE UND KONFLIKTE

Teil B: GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

- 4.0. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG
 - 4.1. Zielsetzungen
 - 4.2. Einzelmaßnahmen
 - 4.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil C: ANLAGEN

- 5.0 PFLANZENAUSWAHLLISTE
- 6.0 KOSTENSCHÄTZUNG

A BESTANDSAUFNAHME

1.0 EINFÜHRUNG

1.1. Der Grünordnungsplan

Landschafts- und Grünordnungspläne sind auf der Grundlage des 1976 in Kraft getretenen Baden - Württ. Naturschutzgesetzes die maßgeblichen ökologischen Planungsinstrumente auf der Ebene der Bauleitplanung. Im Rahmen von § 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs.1.NatschG haben die Träger der Bauleitplanung sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist, einen Landschaftsplan und einen oder mehrere Grünordnungspläne zu erarbeiten. Als Pläne zur Landschaftsentwicklung sind der Landschaftsplan dem Flächennutzungsplan und der Grünordnungsplan dem Bebauungsplan zugeordnet.

Am 19.12.1979 erließ das Baden-Württembergische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forsten, Richtlinien für die Aufstellung von Landschafts- und Grünordnungsplänen. In diesen Richtlinien sind gesetzliche Grundlagen, Verfahrensweisen, Ziele und Inhalte etc. geregelt sowie ein Gliederungsmuster vorgegeben.

1.2. Ziele und Maßnahmen

Für das Planungsgebiet ist im Grünordnungsplan ein ökologisch-gestalterisches Konzept zu entwickeln, welches die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter gewährleistet. Hierbei sind Zielkonflikte infolge konkurrierender Nutzungsansprüche, sowie Vorschläge zu deren Lösung aufzuzeigen. Ein Maßnahmenkatalog der Landschaftspflege mit Dringlichkeitsstufen soll sich anschließen (§ 7 Abs.3 NatschG). Im Grünordnungsplan sind Aussagen über bestimmte Funktionen der Freiflächen, die u.a. für Freizeit, Erholung, Klima oder für die Gliederung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch für die Primärproduktion von Bedeutung sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des Gesetzes nach § 10 u.11 ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffes keine oder keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

Zum Ausgleich des Eingriffes können u.U. ausgleichende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchgeführt werden.

1.3. Anlaß der Planung

Planungsanlaß ist der Beschluß des Gemeinderates der Gemeinde Immendingen zur Aufstellung eines VE-Planes für das Baugebiet "Am Weisenbach" (Deutsch-französische Brigade).

Neben der Ausweisung von Flächen für die Wohnbebauung soll durch die Aufstellung des VE-Planes insbesondere die Sicherung der ökologisch bedeutungsvollen Gebietsstruktur gewährleistet werden und der Übergang Ortsrand - freie Landschaft bestimmt werden.

1.4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird

- im Norden durch die Bachzimmerstraße und die Flurstücke Nr. 1427/11 u. 1444;
- westlich durch den bestehenden Waldrand,
- im Süden durch die vorhandene Bebauung,
- östlich durch das Flurstück Nr. 1311/35 begrenzt.

2.0. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1. Strukturen

Das Grundgefüge des Gebietes gliedert sich in folgende Teile:

- Wald mit Waldrand
- Ackerfläche
- Halbtrockenwiese mit Böschung
- Wiesenfläche
- Bachlauf

2.2. Landschaftselemente im Planungsgebiet

Die im Landschaftsraum prägenden Landschaftselemente sind:

- der Waldrand mit vorgelagerter Feldgehölzhecke
- die Hangböschung mit Trockenhang und Halbtrockenwiese
- der Bachlauf
- Solitär bäume an die Bachzimmerstraße

2.3. Vorhandene Nutzungen

Das Gelände wird überwiegend als Grünland, eine Teilfläche als Ackerland genutzt.

2.4. Funktionen

Die primären Funktion des Gebietes ist in seinem Wert für Flora und Fauna zu sehen. Von besonderer Bedeutung sind die vorhandenen Biotope: Waldrand, Halbtrockenwiese, Hangstufen mit Gehölzbeständen

Die ökonomische Funktion durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen ist als untergeordnet einzustufen.

3.0 ANALYSE UND KONFLIKTE (siehe Eintragungen im Plan)

Die die im VE-Plan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten (WA,3-geschossig) werden die vorhandenen Landschaftsteile und der Naturhaushalt in unterschiedlicher Größe und Intensität beeinträchtigt. Die wichtigsten Beeinträchtigungen sind folgende:

3.1 Die Halbtrockenwiese als floristisch und faunistisch hochwertiges Biotop wird durch das Baugebiet völlig aufgehoben.

3.2 Die der Halbtrockenwiese vorgelagerte Feldgehölzhecke sowie der Trockenhang ist bei der Realisierung des Baugebietes nicht mehr zu halten.

3.3 Durch die Wohnbebauung in der Nähe des Waldrandes und durch den vorgesehenen Spielplatz ist eine Beeinträchtigung der Flora und Fauna an dieser Stelle gegeben.

B GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.0. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

4.1. Zielsetzungen

Entsprechend den aufgezeigten Konflikten sind vorrangige Aufgaben der Grünordnung

- a) Schaffung von Ersatzbiotopen als Ausgleich für den Eingriff
- b) Sorgfältige Einfügung der geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation, weitestgehende Einbindung in das Landschaftsbild;
- c) Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener Landschaftselemente, Schutz und Optimierung ökologisch wertvoller Strukturen am Rande des Planungsgebietes;
- d) Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Verkehrsfächen, Minderung von negativen Auswirkungen der Bebauung und Bodenversiegelung;

4.2. Einzelmaßnahmen

Einzelmaßnahmen, die sich aus grünplanerischer Sicht und den grundsätzlichen Zielsetzungen ergeben, um die Auswirkungen der bestehenden und geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum zu mindern.

4.2.1

Entwicklung einer Biotopfläche zwischen dem westl. Waldrand und der künftiger Wohnbebauung (ehemaliges Ackerland) .
Vorgeschlagen wird diesen Bereich nach außen hin abzuschirmen (keine Wege), damit sich auf dieser Fläche ein neuer Lebensraum entwickeln kann.
Auf Grund der vorangegangenen Ackernutzung ist eine Initialpflanzung mit Feldgehölzen und eine Streueinsaat erforderlich.

4.2.2
Intensive Dachbegrünung auf der geplanten Tiefgarage

4.2.3
Alle Grünflächen zwischen den Gebäuden sind als 2-schürige Wiese anzulegen. In den Wiesenflächen sind Einzelbäume zu pflanzen (je 200 qm/ 1 Hochstamm).

4.2.4
Der im Tal liegende neue Ortsrand ist durch Einzelbäume in die Landschaft einzubinden. Diese Maßnahme soll über den Geltungsbereich des VE-Planes hinaus gefordert werden (pro 100 qm/1 Hochstamm).

4.2.5
Zur besseren An-und Einbindung des neuen Baugebietes sollen am bestehenden Feldweg (FISTNr. 1311/37) Baum-und Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

4.2.6
Die bestehende Feldgehölzhecke am Ufer des Weisenbaches sollen durch Neuanpflanzungen vernetzt werden.

4.2.7
Der vorgesehene Standort für den großen Spielplatz am Waldrand ist zugunsten von kleinen, der Bebauung zugeordneten, Spielplätzen aufzugeben (siehe auch Ziffer 4.2.1) .

4.2.8
Die vorgenannten Maßnahmen sind, soweit diese im Geltungsbereich des VE-Planes, entsprechend der PlanzV 81 in den VE-Plan zu übernehmen.

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen, die als Planzeichen entspr. PlanzV 81 in den Bebauungsplan zu übernehmen sind:

Private Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs.1 Nr.20 BauGB)

Ziffer 4.2.1

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 b und Abs.6 BauGB)

Bergahorn an der Bachzimmerstraße

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)

Ziffer 4.2.3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9, Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Ziffer 4.2.5

C ANLAGEN

5.0 PFLANZENAUSWAHLLISTE

Die Artenauswahl erfolgt differenziert nach dem Standort im Planungsbereich; sie ist im Freiflächenplan zu nennen.

Bäume 1.Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Alnus glutinosa	- Erle

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus silvestris	- Holzapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
zusätzl.d.Obstgehölze	

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen	- (Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis u.a.)
-------------------------------------	---

6.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Diese enthält nur die Maßnahmen, deren Verwirklichung durch den Erschließungsträger sinnvoll erscheint; ohne Grunderwerb.

1. Baumpflanzungen

40 St.Baumpflanzungen Pflanzenlieferung einschl. Pflanzarbeit (Größe 18/20)	p.St.200,-- DM	8.000,-- DM
40 Fertigstellungspflege	p. St. 60,-- DM	3.200,-- DM
		<hr/>
Gesamt		11.200,-- DM

2. Feldheckenartige Abpflanzungen

450 qm Strauchpflanzung Pflanzenlieferung einschl. Pflanzarbeit (Strauch, 2 x verpfl.)	p. qm 8,-- DM	3.600,-- DM
450 qm Bodenverbesserung	p. qm 1,20 DM	540,-- DM
450 qm Fertigstellungspflege	p. qm 2,50 DM	1.125,-- DM
		<hr/>
Gesamt		5.265,-- DM

3. Maßnahmen zum Herstellen des Biotopes

600 qm Stauden- u.Gehölzpflanzung	p. qm 24,-- DM	14.400,-- DM
2800 qm Entwicklungspflege	p. qm 5,-- DM	14.000,-- DM
		<hr/>
Gesamt		28.400,-- DM

4. Tiefgaragenbegrünung

1400 qm Dachfläche	p.qm 110,-- DM	154.000,-- DM
--------------------	----------------	---------------

Zusammenstellung der Einzelsummen

Maßnahme 1	11.200,-- DM
Maßnahme 2	5.265,-- DM
Maßnahme 3	28.400,-- DM
Maßnahme 4	154.000,-- DM
<hr/>	

Gesamtkosten,netto	198.865,-- DM
--------------------	---------------

S A T Z U N G

der Gemeinde Immendingen über den Vorhaben-
und Erschließungsplan zur Wohnbebauung am
Weisenbach im Gewann Jokental

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 7 des Baugesetzbuch-Maßnahmengesetzes und der Baunutzungsverordnung i.g.F. hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen am 24. Juli 1995 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

1. Der Inhalt der Satzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus

- Teil A - Bebauungskonzept
- Teil B - Grünordnungsplan
- Teil C - Textliche Bestimmungen

§ 2

Plangebiet ist das im anliegenden Lageplan, welcher Bestandteil der Satzung ist, kenntlich gemachte Gebiet am Weisenbach im Gewann Jokental mit den Flurstücken Nr. 1311/33, 1311/34, 1311/1, 1448, 1449, 1450, 1451 und Teile der Flurstücke 1427/11 und 1311/29.

§ 3

Ziel und Zweck der Satzung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die deutsch-französische Brigade in der Gemeinde Immendingen mit folgenden Festlegungen:

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die GFZ soll einen Wert von 1,2 nicht übersteigen.
- 1.2 Die GRZ soll einen Wert von 0,4 nicht übersteigen.
- 1.3 Es sollen nicht mehr als 12 Wohngebäude vorgesehen werden.

...

2. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich dieser Satzung ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung.

3. Haustyp/Lage

3.1 Es sind unterschiedliche Mehrfamilienhäuser zulässig.

3.2 Veränderungen der Lage innerhalb der Baufenster des Haustyps und der Ausrichtung der Baukörper sind zulässig, sofern dies städtebaulich sinnvoll oder zweckdienlich erscheint und die Zustimmung der Gemeinde findet.

3.3 Die Firstrichtung der einzelnen Baukörper ist bis zu 90° variabel, es darf giebel- und traufständig gebaut werden.

4. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die zu schaffende Anbindung an die K 5921 bzw. über die Max-Eyth-Straße. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

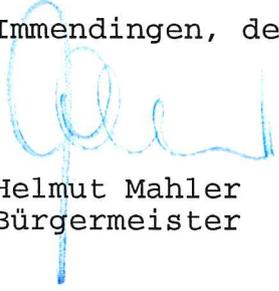
§ 4

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das Vorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren.

§ 5

Diese Satzung bedarf der Genehmigung der Unteren Verwaltungsbehörde und tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Immendingen, den 24. Juli 1995


Helmut Mahler
Bürgermeister

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

Landratsamt Tuttlingen

1443
LNH
LNH

1444
LNH
LNH

1415

4.23
2-SCHÜRIGE WIESE
FÜR ALLE GRÜNFLÄCHEN
ZWISCHEN DEN GEBÄUDEN
PFLANZUNG VON EINZEL-
BÄUMEN

4.21
NEUE BIOTOPFLÄCHE
ABSCHIRMUNG DURCH
FELDEHÖLZHECKEN,
INITIALPFLANZUNG,
SUKZESSIONSFLÄCHE

4.22
INTENSIVE DACHBEGRÜNUNG
AUF DER TIEFGARAGE,
ERDÜBERDECKUNG MIND.0,6M

4.24
ORTSRANDEINBINDUNG
DURCH EINZELBÄUME

4.26
FORTSETZUNG DER
UFERFELDEHÖLZHECKE

4.25
ANBINDUNG AN BESTEHENDE
ORTSLAGE DURCH WEGBEGLEITENDE
BAUM-UND STRAUCHPFLANZUNG

4.27
DEZENTRALE SPIEL-
PLATZE FÜR KLEIN-
KINDER, KEIN GROSS-
SPIELPLATZ AM
WALDRAND /SIEHE
AUCH 4.2.1

Gemeinde Immendingen
Baugebiet "Am Weisenbach"
(Deutsch-französische Brigade)

Grünordnungsplan M 1 : 500
Maßnahmen

Aita + Partner, Architekten + Ingenieure
K. Saur, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
14.07.1995