



IMMENDINGEN

OT Hattingen

Landkreis Tuttlingen

②

BEBAUUNGSPLAN

OBERRIED - ÄNDERUNG



Ausgefertigt:

Immendingen, den 01.12.1998

Helmut Mahler
Bürgermeister

Lageplan 1 : 500

vom 02.03.1998

BREINLINGER+PARTNER V BI INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

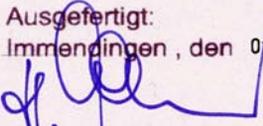
Beratende Ingenieure
Kanalstraße 1 - 4
D - 78532 Tuttlingen
Tel.: (07461)184-0
Fax.: (07461)184-100

- Bauleitplanung
- Straßenbau, Brückenbau
- Abfall- und Wasserwirtschaft
- Deponiebau, Altlastenerkundungen
- Tragwerksplanung
- Konstruktiver Ingenieurbau
- Bauleitung, Vermessung

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Gemeinderates vom 29.09.1992 aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanaufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 16.10.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte am 09.02.1993
4. Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 20.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.03.1998 bis 04.05.1998 öffentlich ausgelegen.
6. Der Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat am 08.06.1998 als Satzung beschlossen.
7. Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB dem Landratsamt Tuttlingen am 24.06.1998 angezeigt.
8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 18.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
9. Der Bebauungsplan ist seit dem 18.12.1998 rechtsverbindlich.

Ausgefertigt:
Immendingen, den 01.12.1998


Helmut Mahler
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,7

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

$II = \frac{I+ID}{I+IU}$

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO)

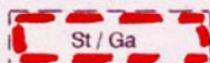
1VG und 1 als VG anzurechnendes Dach- oder Untergeschoß

○

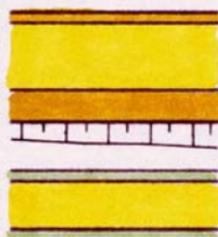
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Seitenstreifen

Fahrbahn

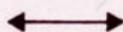
Gehweg

Aufschüttung (§ 9 (1) 26 BauGB)

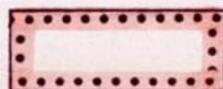
Seitenstreifen

Wiesenweg

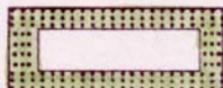
Seitenstreifen



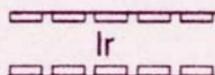
Stellung von baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB);
Firstrichtung



Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 a BauGB)



Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)



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

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

unverbindliche Grundstücksgrenze

BESTAND



Wohngebäude



Garage



Kanalisation



Wasserversorgung



Schaltkasten



Laterne



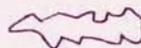
Fahrbahnrand



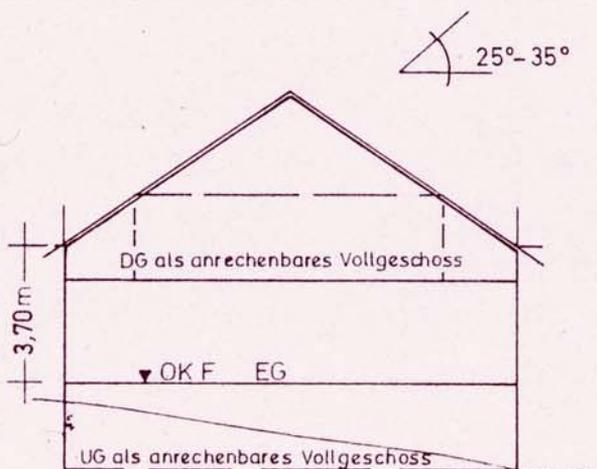
Zaun



Baum



Gehölz



**GEMEINDE
ORTSTEIL
KREIS**

**IMMENDINGEN
HATTINGEN
TUTTLINGEN**

BEBAUUNGSPLAN OBERRIED - ÄNDERUNG

**Textliche
Festsetzungen**



GEMEINDE IMMENDINGEN
ORTSTEIL HATTINGEN

BEBAUUNGSPLAN "OBERRIED" - ÄNDERUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 02.03.1998 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN -

festgelegt.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

1.1.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.1.1.2.1.1 Die Traufhöhe wird auf max. 3,70 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe der festgelegten NN-Höhe festgesetzt.

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeseite.

1.1.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): 0,4

1.1.1.2.3 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.1.1.2.3.1 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 Grundstücksfläche (§ 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 Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil dargestellt.
- 1.2 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.2.1 Garagen können sowohl im Gebäude als auch am Gebäude angebaut oder im Grundstück freistehend errichtet werden. Sie sind mit dem Ortsbauamt Immendingen abzusprechen.
- 1.2.2 An der Alpenstraße wurde eine Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.
- 1.2.3 Anstelle von Garagen sind dementsprechende Stellplätze zugelassen.
- 1.2.4 Vor den Garagen ist ein Stauram zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei Unterschreitung bis 2 m, ist das Garagentor mit Funk auszustatten.
- 1.3 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):
Siehe Eintragungen im Plan.
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
Siehe Eintragungen im Plan
- 1.5 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)
- 1.5.1 Siehe Eintragungen im Plan
- 1.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten für Kanalisations- und Wasserleitungen zugunsten der Gemeinde Immendingen.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten usw. festgelegt.

...

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)
- 2.1 Dachform bei Hauptgebäuden:
- 2.1.1 Satteldach
- 2.2 Dachform bei Garagen
- 2.2.1 Garagen mit Satteldach sind auf die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen.
- 2.2.2 Garagen mit Flachdach sind zulässig.
- 2.2.3 Werden Nachbargaragen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese aufeinander abzustimmen.
- Dieses gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Garagenhöhe und Stauraum.
- 2.3 Dachneigung: 25° - 35°
- 2.4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel
- 2.4.1 Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf maximal 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.
- 2.5 Gebäudehöhen
- 2.5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird vom Ortsbauamt Immendingen festgelegt.
- 2.5.2 Mit der Einreichung des Bauantrages sind dem Ortsbauamt zwei Geländeschnitte, an den Giebelseiten aufgenommen, vorzulegen, die den vorhandenen und den künftigen Geländeverlauf darstellen.
- 2.6 Äußere Gestaltung
- 2.6.1 Die Satteldächer sind mit Ziegeln, Betondachsteinen oder von der Optik her vergleichbaren umweltfreundlichen Materialien einzudecken.
- 2.6.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist das Material und die Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2.6.3 Geneigte Garagendächer sind mit gleichem Material des Hauptgebäudes einzudecken.
- 2.6.4 Flachdachgaragen sind mit Kies zu belegen oder zu begrünen.

- 2.6.5 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallelemente und glänzende Oberflächen nicht gestattet.
Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.
- 2.6.6 Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 m² sein. Jedes Fenster muß von einem mindestens 1,0 m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.
- 2.7 Einfriedigungen (§ 74 LBO)
- 2.7.1 Als Einfriedigungen entlang der Straßenseite sind Hecken, Holzzäune, einzugrünende Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun bis max. 0,8 m Höhe oder eine Mauer mit max. 0,3 m Höhe zugelassen.
- 2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.
- 2.8.1 Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen: wie Schotter, Rasenpflastersteine oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen zu befestigen.

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

- 3.1 Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4. BESONDERE HINWEISE

4.1 Wasserversorgung

Bei einer gegebenen Wasserspiegellage des Hochbehälters von 786,20 m ü. NN und einer Höhenlage des Baugebietes von ca. 763 m - 722 m ü. NN sind geeignete Drucksteigerungsmaßnahmen auf Kosten der Eigentümer (Bauherren) vorzusehen.

4.2 Besitzstandsschutz

Für die im Baugebiet vorhandenen Gebäude und Gestaltungen besteht Besitzstandsschutz.

78194 Immendingen, den 02.03.1998

Helmut Mahler
Bürgermeister



GEMEINDE IMMENDINGEN
ORTSTEIL HATTINGEN
KREIS TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN OBERRIED - ÄNDERUNG

Begründung



BEBAUUNGSPLAN "OBERRIED"-ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG NACH § 9 ABS. 8 BAUGB

1. PLANUNGSABSICHTEN

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Oberried" soll geändert werden.

Südlich der Alpenstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und an der Hewenstraße eine Teilfläche des Grundstücks Flst. 1695 und die Gebäude 11 und 12 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Desweiteren wird die Fläche nördlich der Wendepalte als Fläche für den Gemeinbedarf (Friedhofserweiterung und Parkplatzfläche) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bebauungsplanbereich mit 2 Vollgeschossen (1-Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dach- und Untergeschoß) neu festgesetzt.

Für das Plangebiet soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen, städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Erschließung und Bebauung festlegen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden des Ortsteils Hattingen.

1.3 Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes für Wohnbauflächen ausgewiesen.

2. MERKMALE DER BISHERIGEN ENTWICKLUNG DES ORTSTEILS

2.1 Öffentliche Einrichtungen

Der Ortsteil Hattingen hat keine Schule. Grund- und Hauptschule sowie eine Realschule ist in Immendingen. Sämtliche weiterführende Schulen sind in Tuttlingen.

Die nächsten Krankenhäuser sind in Tuttlingen, Engen und Donaueschingen.

In der Gemeinde Hattingen befindet sich 1 Kindergarten mit 2 Gruppen. Eine Erweiterung im Hinblick auf das Plangebiet ist nicht erforderlich.

Alle übrigen öffentlichen Einrichtungen sind in Tuttlingen, Engen und Donaueschingen vorhanden.

2.2 Überörtliche Festlegungen

2.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Gemeinde Immendingen als Unterzentrum Immendingen/Geisingen sowie als Bereich mit verstärkter Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Zur Sicherstellung der Entwicklung der Gesamtgemeinde müssen die dem Bedarf entsprechenden Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Hattingen ist ein Ortsteil der Gemeinde Immendingen und soll sich entsprechend dem Eigenbedarf entwickeln.

Immendingen und Geisingen liegen an der Landesentwicklungssachse Donaueschingen - Immendingen/Geisingen - Tuttlingen.

3. PLANUNG

3.1 Rechtsgrundlagen

3.1.1 Baugesetzbuch

(BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

3.1.2 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3.1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBL. S. 617)

3.1.4 Planzeichenverordnung

(PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

3.2 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Oberried" wird durch den Bebauungsplan "Oberried"-Änderung ersetzt.

3.3 Nähere Beschreibung des Plangebietes

3.3.1 Das Baugebiet erhält an der Alpenstraße 3 weitere Bauplätze sowie eine Fläche für Stellplätze und Garagen. In der Hewenstraße werden 3 zusätzliche Baugrundstücke ausgewiesen.

3.3.2 Zuordnung zum Ortsbereich und zum überörtlichen Verkehr

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortsbereichs und ist durch die Alpen-, Mauren- und Oberriedstraße an das überörtliche Verkehrsnetz gut angeschlossen.

3.4 Bauliche Nutzung

3.4.1 Die bauliche Nutzung wird festgelegt mit:

Allgemeine Wohngebiete

3.4.1.1 Unter Berücksichtigung der Topographie und der baulichen Nutzung wurde die Höhe der baulichen Anlagen durch die Traufhöhe festgelegt.

3.4.1.2 Unter der Maßgabe des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine 2-geschossige Bauweise (1-Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dach- oder Untergeschoß) zulässig.

3.4.2 Flächen für Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine "Fläche für Gemeinbedarf, Erweiterungsfläche für Friedhof und Parkplatzfläche, ausgewiesen.

3.4.3 Flächen für die Landwirtschaft

Die im früheren Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft wurde, durch die Ausweisung weiterer Bauflächen, verkleinert.

3.5 Verkehr

3.5.1 Die Erschließungsstraßen sind bereits fertiggestellt.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stell- und Parkplätze für das Plangebiet sind durch die Grundstückseigentümer zu erstellen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Elektroversorgung ist vorhanden.

4. FOLGEEINRICHTUNGEN

4.1 Durch das Baugebiet sind keine Folgeeinrichtungen notwendig.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN UND IHRE
FINANZIERUNG

Durch die beidseitige Bebauung der Straßen wurde eine wirtschaftliche Erschließung gewährleistet.

Die Erschließungsanlagen sind bereits erstellt.

78194 Immendingen, den 02.03.1998

Helmut Mahler
Bürgermeister

