

ZEICHENERKLÄRUNG
=====

A. Für die Festsetzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- I/II Zwei Vollgeschosse nur dann, wenn sich das Untergeschoß durch die Hanglage als Vollgeschosß ergibt
- 0,20 Grundflächenzahl GRZ (höchstzulässige)
- 0,40 Geschosflächenzahl GFZ (höchstzulässige)
- 0 Offene Bauweise
- 2 WE Zahl der Wohneinheiten (höchstzulässige)
- Baugrenze
- SD Satteldach
- ↔ Firstrichtung
- Streifenverkehrsflächen
- Fußweg
- Treppe
- Straßenbegrenzungslinie
- < 4,5 > Maßzahl
- Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

B. Für den Hinweis

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 925/25 Flurstücknummern
- 750 Höhengichtlinien
- Unterteilung der Straßenflächen (Fahrbahn, Fußweg)
- Ga Garagen
- T Trafostation
- W Wasserleitung
- AM Abwasserleitung (Mischsystem) bestehend
- Vorschlag für die Stellung baulicher Anlagen
- Von der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 3 BBauG auf Antrag der Stadt Immenstadt i. Allgäu vom 29.7.1980 ausgenommen.

Planfertiger: Stadtbauamt Immenstadt i Allgäu





Ehrhardt, Bürgermeister

Immenstadt i Allgäu, 22.01.79 / 08.05.79 / 05.07.79
26.07.79 / 09.01.80 RE
09.10.80 BA

BEBAUUNGSPLAN NR 40
DER STADT IMMENSTADT I. ALLGÄU

„KLEINER STUIBEN“ 1. Änderung

M = 1:1000

1. Änderungsbeschuß des Stadtrates vom 25.01.1979
Bekanntmachung (§ 2 Abs.1 BBauG) im Amtsblatt des Landkreises
Oberallgäu Nr. 28 am Samstag, den 21.07.1979
Immenstadt i Allgäu, 21.07.1979
 Bischoff, 1. Bürgermeister
2. Öffentliche Darlegung und Anhörung (§ 2a Abs.2 BBauG) der
Planungsziele und-Zwecke
von Montag, den 21.01.1980
bis Montag, den 04.02.1980
Immenstadt i. Allgäu, 04.02.1980
 Bischoff, 1. Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung (§ 2a Abs.6 BBauG) des Entwurfes des
Bebauungsplanes mit Begründung
von Dienstag, den 26.02.1980
Donnerstag, den 27.03.1980
Immenstadt i Allgäu, 27.03.1980
 Bischoff, 1. Bürgermeister
4. Satzungsbeschuß (§ 11 BBauG) vom 27.03.1980
Immenstadt i Allgäu, 27.03.1980
 Bischoff, 1. Bürgermeister
5. Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben
vom 11.08.1980 Nr. 420-40-372/80
Immenstadt i Allgäu, 09.10.1980
 Bischoff, 1. Bürgermeister
6. Genehmigung (§ 11 BBauG) mit Bescheid der Regierung von
Schwaben vom 11.8.1980 Nr. 420-40-372/80
Augsburg, 28.4.1981
 Bischoff, 1. Bürgermeister
7. Bekanntmachung der Genehmigung (§ 11 BBauG)
von Freitag, den 16.05.1981
bis Dienstag, den 16.06.1981
Immenstadt i Allgäu, 21.07.1981
 Bischoff, 1. Bürgermeister

Textteil zum

Bebauungsplan für das Gebiet "Kleiner Stuiben", 1. Änderung,
der Stadt Immenstadt i. Allgäu

mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 17. 8. 80
Nr. 420-40-372/80 genehmigt.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256), ber. S. 2617, geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBl I. S. 3281) und vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949) und des Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 01.10.1974 (GVBl S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl S. 115) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kleiner Stuiben" als Satzung.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Kleiner Stuiben" gilt die vom Stadtbauamt Immenstadt in Zusammenarbeit mit der Gehag gefertigte Planänderung vom 26.07.1979/09.01.1980, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

3. Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegende Gebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) festgesetzt.

4. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung regelt sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung. Es sind hier höchstens zwei Wohnungen je Haus gestattet.

Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Die Baugrenzen können ausnahmsweise geringfügig überschritten werden, wenn hierdurch der Charakter der Gesamtkonzeption und die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

5. Gestaltung

5.1 Pro Wohnung ist mindestens eine in den Baukörper einbezogene Garage zu errichten. Garagen sind an der Stelle im Gebäude anzuordnen, wo sie in der Planzeichnung als Hinweis eingetragen sind.

Trafostationen dürfen, soweit sie nicht innerhalb von Gebäuden untergebracht werden, nur im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen als bauliche Einheit errichtet werden. Freistehende Trafostationen dürfen nicht entstehen.

5.2 Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern von 21 bis 23° Neigung zu versehen.

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit ziegelroter Dachpfanneneindeckung zulässig. Für die Firstrichtung sind die Einzeichnungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.

Gauben und Aufbauten sind nicht gestattet. Die Belichtung kann durch Dachflächenfenster oder Glaspfannen erfolgen. Die Anordnung von Kniestöcken bis zu 0,50 m hoch, gemessen von Oberkante Decke letztes Vollgeschoß bis Oberkante Fußpfette, wird gestattet. Der Dachüberstand an Hauptgebäuden muß an Giebel- und Traufseiten mindestens 0,70 m, darf höchstens 1,20 m betragen.

- 5.3 Freileitungen für Stromversorgung, Telefonanschlüsse und freigespannte Antennen u. ä. dürfen nicht errichtet werden.
- 5.4 Die Errichtung von Nebengebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist unzulässig, auch wenn solche nach den baurechtlichen Vorschriften nicht genehmigungspflichtig sind.
- 5.5 Alle Gebäude sind mit Außenputz zu versehen. Zur Gestaltung erwünschte Fassadenteile aus Sichtbeton bzw. Sichtmauerwerk sowie Holzverkleidungen sind zugelassen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zum Baukörper und zur Gesamtanlage stehen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

6. Einfriedungen

Im gesamten Plangebiet sind Vorgarteneinfriedungen und Abzäunungen möglich. Sie sind entweder als Hecken oder in Form von Holzzäunen durchzuführen, wobei eine Höhe von 80 cm nicht überschritten werden soll. Als Begrenzung zwischen Vor- und Hausgärten bzw. Hofraum ist eine Bepflanzung aus Hecken als Einfriedung durchzuführen. Für die Trennung der Hausgärten gilt vorgenanntes in gleicher Weise; zusätzlich sind Spanndrähte oder dunkelfarbener Maschendraht bis maximal 1,00 m Höhe innerhalb der Bepflanzung zulässig. Ausnahmesweise können auch Holzzäune zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über einer durch Dreieckpunkte auf Fahrbahnhöhe gelegten Ebene unzulässig.

7. Grünflächen

Die unbefestigten Freiflächen sind mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern, etc. in aufgelockerter Weise zu bepflanzen, einheitlich zu begrünen, dauernd zu unterhalten und zu pflegen. Die Benutzung von Freiflächen zur ständigen Lagerung von Materialien ist nicht gestattet.

8. Gelände

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bergseits nicht über 0,70 m über dem natürlichen Geländeanschnitt mit der bergseitigen Gebäudewand liegen.

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und zur Anbindung an die umgebenden Straßen unumgänglich ist.

9. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung des Bebauungsplanes "Kleiner Stuiben", genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 07.08.1972 Nr. IV/3-XX-1320/71, rechtsverbindlich seit 02.09.1972 für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft."

Immenstadt, (26.07.79/31.01.80/27.03.80) 09.10.1980

STADT IMMENSTADT i. ALLGÄU

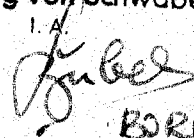


Bischoff
1. Bürgermeister



Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit
Bescheid v. 11.8.80 Nr. 42-4-372/80

Augeburg, den 28.4.81
Regierung von Schwaben



BOR

Bebauungsplan für das Gebiet "Kleiner Stuiben" 1. Änderung der Stadt Immenstadt i. Allgäu

B e g r ü n d u n g

1. Grundlagen

1.1 Gesetzliche Grundlage

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 2617) geändert durch Gesetz vom 03.12.1976 (BGBl I S. 3281) und vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949) und des Art. 107 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 01.10.1974 (GVBl S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 (GVBl S. 115) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kleiner Stuiben" als Satzung.

1.2 Planungsgebiet

Der Bebauungsplan 1. Änderung umfaßt das Gebiet, das wie folgt umgrenzt wird:

Im Norden durch die Baustraße 300 (Flst.Nr. 925/22) bis zur Einmündung in die Tannachstraße und in einem Bogen weiterführend bis zur Südostecke der Flst.Nr. 916/191. Im Westen durch die Ostgrenzen der Flst.Nrn. 916/5, 923/2 und 922/5. Im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flst.Nrn. 928/5, 928/8, 925/16, 925/7 und 925. Im Osten durch die westliche Grenze der Flst. Nrn. 928/15 und 928 bis zur Nordostecke der Wendeplatte

der Baustraße 300. Das Gebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Flst.Nrn. 925/8 (südl. Teilfläche), 925/22 (Teilfläche),
925/26 und 925/27, Gemarkung Immenstadt.

2. Planungserfordernis und Bodenordnung

Die Stadt Immenstadt hat in langwierigen Verhandlungen mit dem im rechtskräftigen Bebauungsplanbereich "Kleiner Stuiben" tätigen Bauträger erreicht, die festgesetzte Terrassenbebauung nicht mehr weiter zu verfolgen, sondern durch eine Bebauung zu ersetzen, die sich der durchgrünteren Hangbebauung anpaßt. Diese im Bauleitplanverfahren (Flächennutzungs-, Landschafts- und Grünplanung) und in den Bürgerbeteiligungen entwickelten Bebauungsvorstellungen ergänzen und schließen die vorhandene bebaute Ortslage durch eine weiträumige Einzelhausbebauung anstelle der Terrassenhäuser, die zum Teil 9-geschossig in Erscheinung getreten wären.

Die Ausweisung von Einzelhausparzellen deckt zudem einen dringenden Bedarf für die einheimische Bevölkerung. Zur sinnvollen städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als 1. Änderung erforderlich.

Einer Bodenordnung bedarf es nicht. Der Bebauungsplan 1. Änderung ist aus dem festgestellten Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Vorhandene Infrastruktur

3.1 Verkehrserschließung Straße

Die äußere Erschließung über Gemeindestraßen mit Anschluß an überörtliche Straßen ist vorhanden.

3.2 Verkehrserschließung öffentlicher Nahverkehr

Bushaltestellen sind in der Nähe vorhanden (max. 500 m),
Haltestelle der Deutschen Bundesbahn vorhanden (1.300 m).

3.3 Ver- und Entsorgung

ist vorhanden.

3.4 Dienstleistungen/Daseinsvorsorge

ist in einer Entfernung bis ca. 500 m zur Stadtmitte
vorhanden.

3.5 Kindergärten/Kinderspielplätze

Kindergarten in ca. 700 m Entfernung; Spielplatz un-
mittelbar angrenzend.

3.6 Schulen/Erwachsenenbildung/Kultur

Schulzentrum mit weiterführenden Schulen sowie Einrich-
tungen der Kultur- und Erwachsenenbildung im Stadtzentrum.

3.7 Kirchliche und soziale Einrichtungen

Katholische Kirche in ca. 600 m Entfernung vorhanden,
evangelische Kirche im Stadtzentrum.

3.8 Sport und Erholung

Sportplätze und Turnhallen im Stadtzentrum
Erholung durch Wasser- und Skisport in unmittelbarer Nähe
möglich.

4. Planungsziel

4.1 Verkehrserschließung Straße

Die inneren Erschließungen werden im Osten an die Gemein-
destraße "Tannachstraße" angeschlossen.

Fahrbahnen 6,0 m und 4,5 m breit, Gehwege, soweit vorhan-
den je 1,50 m breit. Wendestelle am Ende der Erschließungs-
straße.

4.2 Verkehrserschließung öffentlicher Nahverkehr
vorhanden (s. Pkt. 3.2).

4.3 Ver- und Entsorgung
vorhanden (s. Pkt. 3.3)

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den vorhandenen Kanal (Trennsystem) zur städtischen Kläranlage. Das Regenwasser wird über bestehende Kanäle abgeleitet.

4.4 Dienstleitungen/Daseinsvorsorge
vorhanden (s. Pkt. 3.4)

4.5 Kindergärten/Kinderspielplätze
vorhanden (s. Pkt. 3.5)

4.6 Schulen/Erwachsenenbildung/Kultur
vorhanden (s. Pkt. 3.6)

4.7 Kirchliche und soziale Einrichtungen
vorhanden(s. Pkt. 3.7)

4.8 Sport- und Erholung
vorhanden (s. Pkt. 3.8)

4.9 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA I + IS - Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoß und einem Sockelgeschoß, soweit es sich durch die Hanglage ergibt. Höchstens zwei Wohnungen je Haus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 2,42 ha.

Davon sind

Bauland	ca. 2,11 ha	=	87,2 %
Verkehrsfläche	ca. 0,31 ha	=	12,8 %

Die Wohnanlage ergibt rd. 27 Einzelhäuser mit bis zu 54 WE und 150 E.

Wohndichte: 71 Einwohner/ha Nettobauland

4.10 Der im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG erarbeitete Grünordnungsplan (Bepflanzungsplan) bildet die Grundlage für die erforderliche Grünplanung im Baugebiet. Diese Leitplanung hat zusammen mit der individuellen Grüngestaltung durch den einzelnen Grundstückseigentümer die Aufgabe, der topographischen Situation des Baugebietes Rechnung tragen und das Neubaugebiet der umgebenden Landschaft anzupassen.

5. Kosten der Erschließung

5.1 Straßenbau mit Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung einschließlich Gehsteige:

Straßenbau (Erdarbeiten, frostsicherer Unterbau, Bitukieslage, Verschleißdecke, Bordsteine, Gehwegbelag mit Unterbau) einschließlich Grundstückserwerb	600.000,-- DM
Straßenentwässerung (Einlaufschächte)	250.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM
Wasser-Hauptleitung mit Hydranten	180.000,-- DM
Entwässerung (Schmutzwasseranteil)	-,--
	<hr/>
Gesamtkosten ca.	1.050.000,-- DM
	=====

Für die Wasser- und Kanalanschlüsse der Neubauten werden Anschlußgebühren und Anschlußkosten nach den einschlägigen gemeindlichen Gebührensatzungen bzw. nach privatrechtlichen Vereinbarungen erhoben.

Nach der Satzung über die Erschließungsbeiträge trägt die Stadt von den Herstellungskosten der Erschließungsanlagen (Straßen- und Gehwege mit Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung) 10 %.

6. Gesetzliches Verfahren

6.1 Beschlüsse

- 6.1.1 Stadtrat vom 28.09.1978 Einleitung von Verhandlungen zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- 6.1.2 Stadtrat vom 25.01.1979 Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung
- 6.1.3 Planungsausschuß v.08.05.79 Festsetzung der Nutzungsziffern
- 6.1.4 Planungsausschuß v.09.10.79 Beratung des Bebauungsplanelntwurfs, 1. Änderung
- 6.1.5 Planungsausschuß v.06.12.79 Beschluß über Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG
- 6.1.6 Stadtrat vom 31.01.1980 Billigung des Bebauungsplanelntwurfs und Beschluß über Planauslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG
- 6.1.7 Stadtrat vom 27.03.1980 Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß
- 6.1.8 Stadtrat vom 09.10.1980 Änderungsbeschluß gem. Bescheid der Regierung von Schwaben vom 11.08.1980

6.2 Veröffentlichung

- 6.2.1 Aufstellungsbeschluß vom 25.01.1979 mit amtlicher Bekanntmachung vom 21.7.1979 Nr. 28/79.

