

**Bebauungsplan „Hinterwieden II“ der Gemeinde Immendingen
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat der Stadt Immendingen hat am 28.10.19 in öffentlicher Sitzung beschlos-
sen, für den Bereich „Hinterwieden II“ einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
aufzustellen. Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB handelt wurde von
der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

Die Stadt Engen wurde mit Schreiben vom 15.11.19 informiert und als angrenzende Ge-
meinde um Stellungnahme gebeten.

Im integrierten Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 werden für die Gesamt-
gemeinde Immendingen verschiedene Entwicklungsziele formuliert, die durchjeweilige Ent-
wicklungsschwerpunkte erreicht werden sollen. Ein Entwicklungsschwerpunkt ist das Gebiet
Hinterwieden im Kernort Immendingen. Der Bereich westlich des Weißbachs und der nördli-
chen Max-Eyth-Straße soll sich zukünftig in Flächen mit Wohnnutzung und Gemeinbedarfs-
flächen wandeln bzw. nachverdichtet werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5,27
ha.

Für das Gebiet wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet und im Zuge der Veräußerung
im nördlichen Bereich auf die neuen Bedürfnisse angepasst. Das städtebauliche Konzept
sowie die Neuplanung für den nördlichen Planbereich dienen als Grundlage für den vorlie-
genden Bebauungsplan. In das Konzept ist auch die Standortverlegung der Feuerwehr und
des Bauhofes eingeflossen. Derzeit befindet sich die Feuerwehr inmitten des Kernortes und
auch der Bauhof liegt in der beengten Ortsmitte. Die durch die Verlegung freiwerdenden Flä-
chen sollen wiederum der Nachverdichtung durch Wohnnutzung dienen.

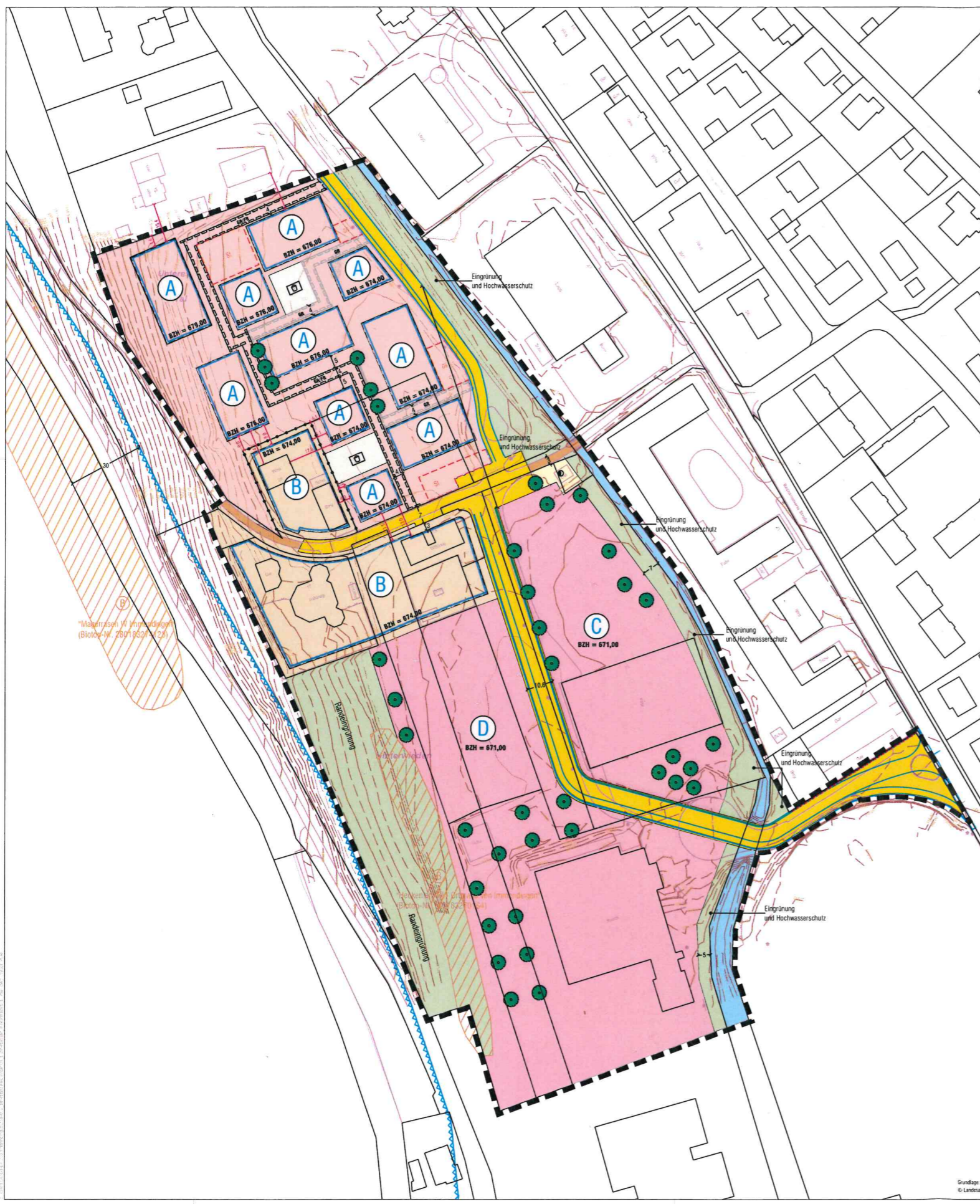
Im derzeitigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-
Geisingen – 1.Fortschreibung, genehmigt 12.04.00, wird das Plangebiet im Norden und
Nordwesten als gewerbliche Baufläche, im Westen als gemischte Baufläche und im Süden
als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Im Osten wird eine Flä-
che als Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ausgewiesen. Mit der
geplanten Wohnnutzung/gemischten Nutzung und den geplanten Nutzungen, als Feuerwehr
und Rettungszentrum sowie Bauhof, ist die Entwicklung des Plangebietes nicht aus dem
FNP gegeben. Da es sich bei dem vorliegenden Verfahren um einen Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt kann der FNP mit der nächsten Berichtigung
angepasst werden.

Eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnbauflächen hält die Stadt Engen für erforderlich und
auch sinnvoll. Allerdings sollte mit der nächsten Berichtigung des FNP's auch die Bedarfs-

Dr.Nr. Mitteilung BPlan Hinterwie-
den II Immendingen

ermittlung für Wohnen angepasst werden. Zur Bedarfsermittlung Wohnen für Immendingen wurde in den Bebauungsplanunterlagen keine Aussage getätigt.

Gegen den Bebauungsplan „Hinterwieden II“ der Gemeinde Immendingen hat die Stadt Engen und die VVG Engen keine Anregung.



A	WA	III	GH _{max.} 12,50
	0.4		
		FD 0°-10°	
B	MI	III	GH _{max.} 12,50
	0.6		
		FD 0°-10°	
C	Bauhof	GH _{max.} 12,50	
		FD 0°-10°	
D	F	GH _{max.} 12,50	
		FD 0°-10°	

- ### Zeichenerklärung
- #### Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
 - MI** Mischgebiet (§ 4 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauGB)
- BZH = 674,00
 - BZH = 676,00
 - GH_{max.} Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
 - 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauGB)
 - III Zahl der Vollgeschosse (§ 19 BauGB)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauGB)
- offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
 - überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze (§ 19 Abs. 3 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Gemeinbedarf: Bauhof
 - Gemeinbedarf: Feuerwehr/ Rettungszentrum
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
 - Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Eingrünung und Hochwasserschutz
 - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Randeingrünung
 - private Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserfläche
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Pflanzang Einzelbäume

- #### Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Geh-/ Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh-/ Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- #### Örtliche Bauvorschriften
- ##### Äußere Gestaltung
- FD Flachdach
 - 0°-10° Dachneigung
- #### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften
- #### Nachrichtliche Übernahme
- Biotope (§ 33 NatSchG)
- #### Hinweise
- Bestandshöhenlinien in 0,5 m Schritten
 - Vorschlag Straßenaufteilung (unverbindlich)
 - Waldabstand (§ 4 Nr. 18 BldB)
 - Vermessung: Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Teufel, Donaueschingen, Stand 01.08.2019
 - Vermahlung in ca.-Werten, unverbindlich
- Beispiel Nutzungsschablone**
- | | | |
|-----|-----|--------------------------|
| WA | III | GH _{max.} 12,50 |
| 0.4 | | |
| | | FD 0°-10° |
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | |
|---|--|
| Zahl der Baugebiet-/Gemeinbedarfsfläche | Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe |
| Grundflächenzahl | Dachform / Dachneigung |
| Bauweise | |

Gesetzliche Grundlagen:
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.11.2017 (BGBl. I S. 3634), BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), PlanVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

Fläche: ca. 5,27 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB

Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Benachrichtigung und Erhebung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GewO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 2 i.B.G.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GewO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser mittlere Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung), Inmündigen, den

Markus Huggert,
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch örtliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Maßstab 1:1.000

Gemeinde
IMMENDINGEN
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Hinterwiesen II"

Entwurf vom 14.10.2019,
geändert am 12.11.2019

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schwanenstraße 27 70198 Stuttgart
Tel: 07141 881 10-0 Fax: 07141 881 47-0
www.baldaufarchitekten.de info@baldaufarchitekten.de