

**Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ Gemeinde Immendingen
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat am 07.06.21 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Der Technische- und Umweltausschuss der Stadt Engen wurde in öffentlicher Sitzung am 16.09.21 informiert und hat Bedenken zur äußeren Erschließung des Plangebiets über die Landesstraße L 225, welche auch durch den Ortsteil Bargaen führt, geäußert. Diese Bedenken wurden in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu einer Änderung der Planung.

Im Zuge der Offenlage wurde die Stadt Engen erneut mit Schreiben vom 11.07.22 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Die Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums in Immendingen wirkt wie ein Magnet für Gewerbebetriebe, die sich in der Gemeinde ansiedeln wollen. Dies betrifft nicht nur Betriebe aus der Automobilbranche, sondern auch, durch die Nähe zu Tuttlingen, beispielsweise die Medizintechnik-Branche. Hierdurch entsteht enormer Druck auf die Gemeinde Immendingen adäquate Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Im bestehenden Gewerbegebiet „Donau-Hegau“ sind sämtliche Flächen veräußert, sodass hier kein Entwicklungspotential mehr besteht.

Das Plangebiet Donau-Hegau II liegt östlich der L 225 und befindet sich vollständig in Waldflächen. Es schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet Donau-Hegau an. Ein Gesamtkonzept liegt vor, die Planung soll in Bauabschnitten realisiert werden. Eine Änderung des Plangebiets zur frühzeitigen Beteiligung ist nicht erfolgt, lediglich die umweltschutzrechtlichen Voraussetzungen wurden fortgeschrieben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiter über die L 225, welche durch den Ortsteil Bargaen führt. Die Bedenken zur Verkehrsbelastung für den Ortsteil Bargaen und Engen bleiben, wie in den bisherigen Verfahren, weiterbestehen. Mit der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Donau-Hegau II“ sollen diese Bedenken erneut vorgetragen werden.

"Prüf- und Technologiezentrum - Hochbauzone, 1. Änderung" (i.K.g. 20.11.2020)

"Donau-Hegau" (i.K.g. 22.05.2015)



Zeichenerklärung

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- GE** Gewerbegebiet mit Geräuschschutzeinrichtung
 - GI** Industriegebiet mit Geräuschschutzeinrichtung
 - GE^{IF}** Gewerbegebiet mit Geräuschschutzeinrichtung (IF)
 - GI^{IF}** Industriegebiet mit Geräuschschutzeinrichtung (IF)
 - GE^{IF2}** Gewerbegebiet mit Geräuschschutzeinrichtung (IF 2)
 - GI^{IF7}** Industriegebiet mit Geräuschschutzeinrichtung (IF 7)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GE^{IF1}** Erdgeschossüberbaufläche in Metern u. m² (z.B. 100 m x 10 m = 1.000 m²)
 - GI^{IF7}** Maximale Gebäudehöhe (z.B. 10 m)
 - O.B.** Grundflächenzahl (z.B. 0,5)
- Baulinie / Überbaufläche / Grundflächenzahl**
- a** abweichende Baulinie
 - GE^{IF}** überbaute Grundflächenzahl (z.B. 0,5)
 - X** Baulinie erfüllt
- Verkehrsflächen**
- FF** öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - FF^W** Forstweg
 - Gr^{IF}** öffentliche Grundfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**
- FF¹** Fläche mit Pflanzung (z.B. 100 m²)
 - FF²** Fläche mit Pflanzung (z.B. 100 m²)
 - FF³** Fläche mit Pflanzung (z.B. 100 m²)
 - FF⁴** Fläche mit Pflanzung (z.B. 100 m²)
 - FF⁵** Fläche mit Pflanzung (z.B. 100 m²)
 - FF⁶** Fläche mit Pflanzung (z.B. 100 m²)
 - FF⁷** Fläche mit Pflanzung (z.B. 100 m²)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- FF⁸** Ausgleichsmaßnahme - Einweihung eines stufen Weideweges mit vorgelagerter Mägenweide
- Flächen für Versickerungsanlagen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Regenwasser**
- RR** Regenrückhaltung
 - LR** Lochwasserbehälter
- Sonstige Pflanzzeichen**
- FF⁹** von Befahrung freizuhalten Fläche (z.B. 100 m²)
 - FF¹⁰** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (z.B. 100 m)
 - FF¹¹** Geh-/Fahrad- und Leitungsgraben (z.B. 100 m)
 - FF¹²** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Bestimmte Festsetzungen**
- FF¹³** Aufzubehaltende Festsetzung. Die festgesetzte Nutzung ist ausschließlich für die Nutzung als... (z.B. 100 m²)
- Örtliche Bauvorschriften**
- FF¹⁴** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften
 - FF¹⁵** Dachneigung (z.B. 0°-30°)
- Hinweise**
- FF¹⁶** unversindlicher Gebäude- und Pflanzungsanordnung
 - FF¹⁷** Zonierung zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und festliche Geräuschschutzeinrichtung
 - FF¹⁸** gestrichelte Böschung/Rainwasserabfuhr
 - FF¹⁹** Benennung in Metern
 - FF²⁰** gestrichelte Straßenlinien
 - FF²¹** Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (Baujahr i.K.g. 26.09.2019)
 - FF²²** Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (Prüf- und Technologiezentrum - Hochbauzone i.K.g. 07.04.2014 + 1. Änderung i.K.g. 22.05.2015)
 - FF²³** Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften (Baujahr i.K.g. 22.05.2015)

Genehmigung:

BauZulassung der Baueinrichtung vom 03.11.2017 (BauZulassung i.S. 363d), die durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.04.2017 (BauZulassung i.S. 374e) geändert ist.

BauZulassung der Baueinrichtung vom 21.11.2017 (BauZulassung i.S. 374e), die durch Art. 7 des Gesetzes vom 14.06.2017 (BauZulassung i.S. 374e) geändert ist.

BauZulassung der Baueinrichtung vom 05.03.2018 (BauZulassung i.S. 374e), die durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2017 (BauZulassung i.S. 374e) geändert ist.

PlanZulassung vom 18.12.1990 (BauZulassung i.S. 381), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2017 (BauZulassung i.S. 381) geändert ist.

UStP in der Fassung vom 05.03.2018 (UStP i.S. 307), die durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2017 (UStP 2017 S. 1, 4) geändert ist.

Fläche:	ca. 17,4 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	07.06.2021
Datums der Baueinrichtung des Aufstellungsbeschlusses:	07.06.2021
Festlegung der Baueinrichtung der Baueinrichtung:	12.07.2021
Festlegung der Baueinrichtung der Baueinrichtung:	23.08.2021
Festlegung der Baueinrichtung der Baueinrichtung:	08.07.2021
Festlegung der Baueinrichtung der Baueinrichtung:	23.08.2021
Ausstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:	07.06.2021
Datums der Baueinrichtung der öffentlichen Auflegung:	07.06.2021
Öffentliche Auflegung des Plansatzes:	11.06.2021
Bereitstellung und Erhaltung von Baueinrichtungen von Baueinrichtungen und sonstiger öffentlicher Baueinrichtungen:	11.06.2021
Satzungsbeschluss des Gemeinderates:	11.06.2021
Satzungsbeschluss der öffentlichen Baueinrichtungen:	11.06.2021
Hinweis und betonte, dass diese technische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Auslegung), insbesondere, den:	
Manuel Stark, Bürgermeister	
Inhalt des Bebauungsplans durch den Gemeinderat:	
Inhalt des örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat:	

GE ^{IF1}	GE ^{IF2-6}
GE GH _{max} 25m	GE GH _{max} 20m
0,8	0,8
a DN 0°-30°	a DN 0°-30°
EFH s. Planschrieb	EFH s. Planschrieb

GI ^{IF7}	GE ^{IF1}
GI GH _{max} 25m	GE GH _{max} 20m
0,8	0,8
a DN 0°-30°	a DN 0°-30°
EFH = 767,00	EFH = 767,00

Beispiel	Füllschema der Nutzungsschalttafel
GE GH _{max} 25m	Beispiel
0,8	maximale Gebäudehöhe
a DN 0°-30°	Grundflächenzahl
EFH = 767,00	Bauweise
	Dachneigung
	Erdgeschossüberbaufläche

Technische Zeichnung

Gemeinde Immendingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Donau-Hegau"

Entwurf vom 08.06.2022

baldauf ARCHITECTEN

Regionalarchitekten und Stadtplaner

www.baldauf-architekten.de