AKTE BAUAMT

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB
am 07. 08. 1997
Friedrichshafen, den 19. 09. 1997
Landratsamt
Bodenseekreis

Satzung

über den Bebauungsplan

Langenargen "Unterdorf"

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit dem Original bestätigt.
Langenargen, den 09.10.97
Bürgermeisteramt

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 74 LBO und § 4 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen den Bebauungsplan Langenargen "Unterdorf" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 21.07.1997, (Fassung 3.2) maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus einem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.07.1997.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Langenargen, 21.07.1997

Müller
Bürgermeister

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 22.07.97
Müller
Bürgermeister

- Akte bauamt -

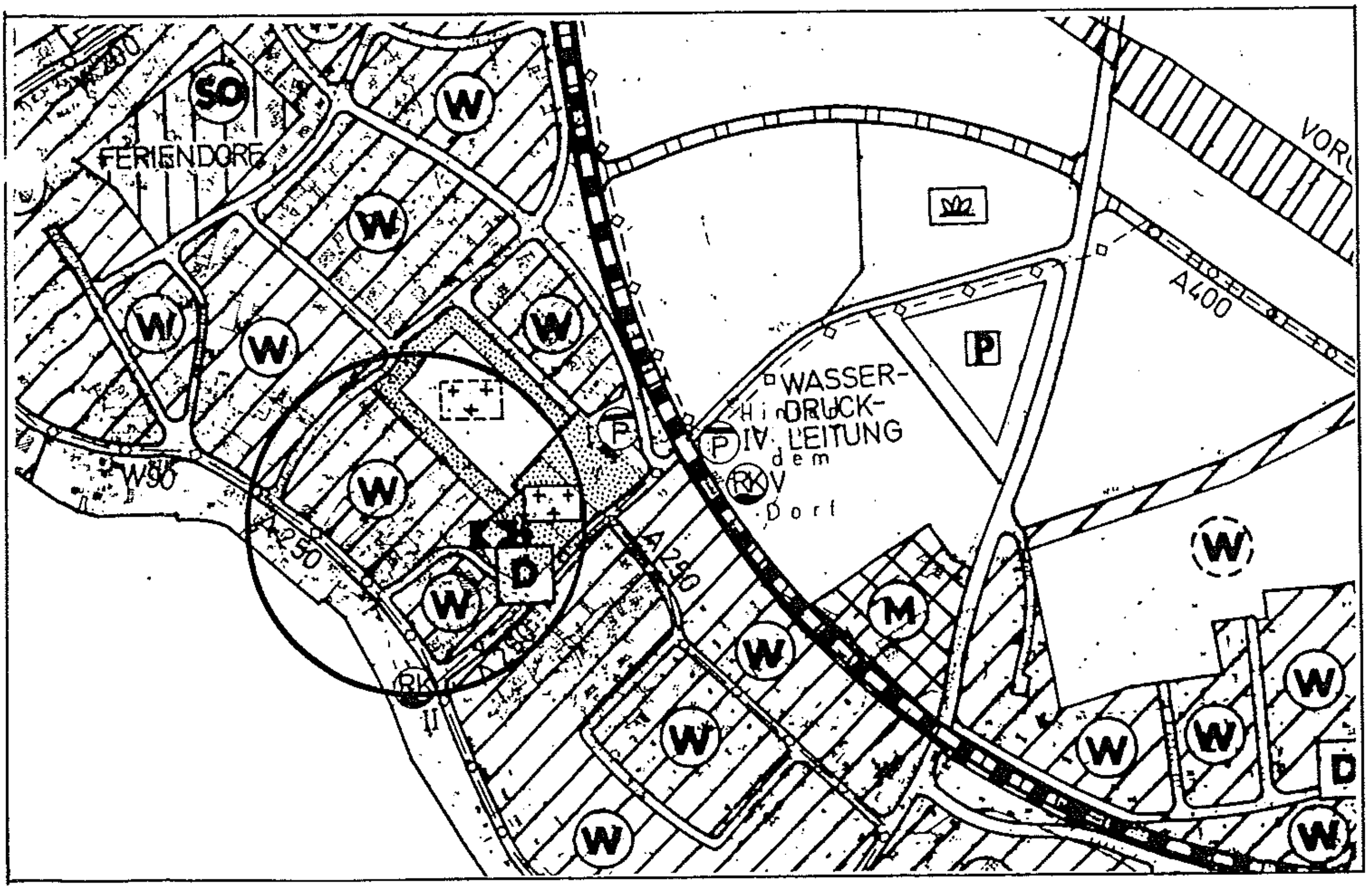
BEBAUNGSPLAN

"UNTERDORF"

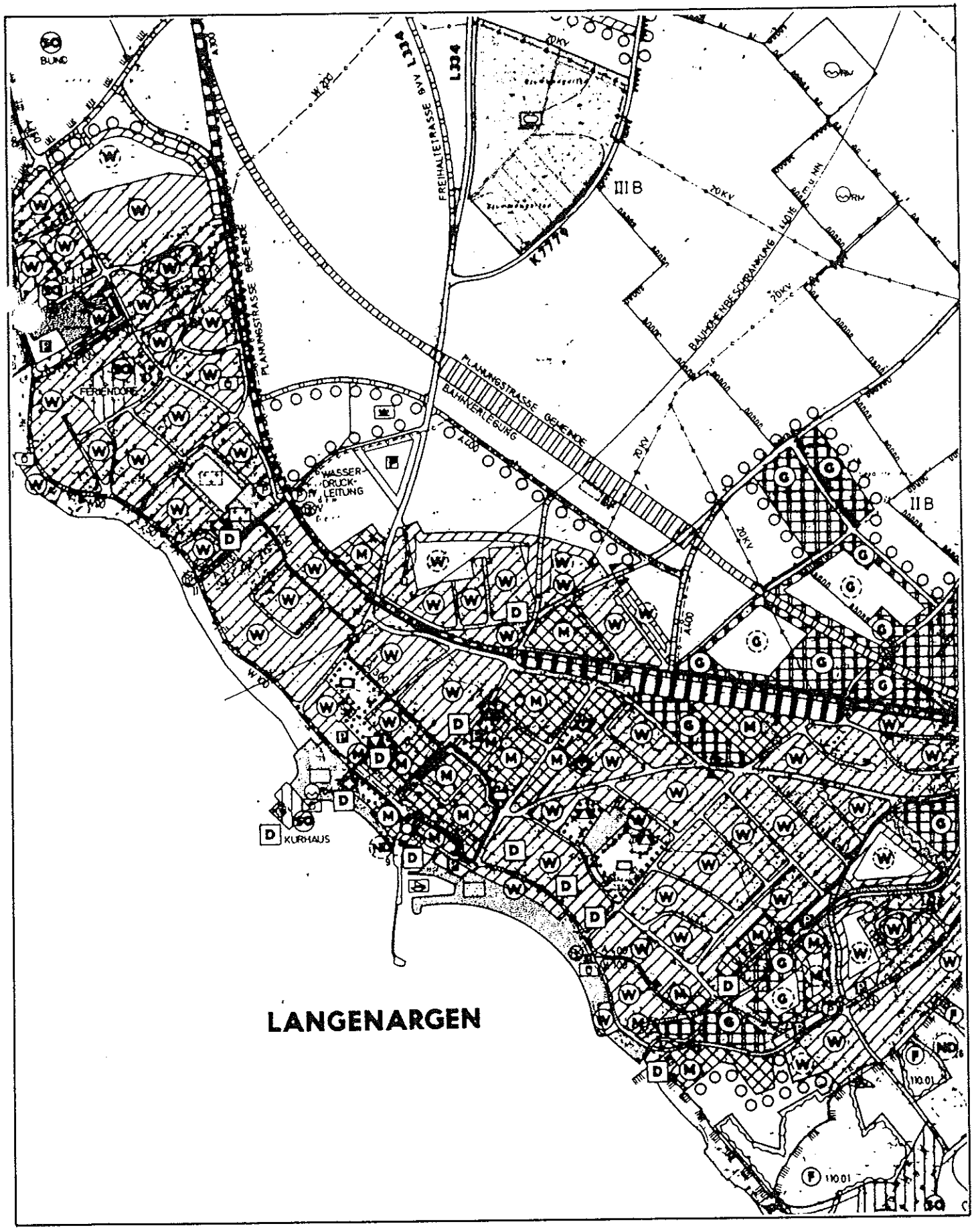
GEMEINDE LANGENARGEN
BODENSEEKREIS

BEGRÜNDUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

B E B A U U N G S P L A N "U N T E R D O R F"

GEMEINDE LANGENARGEN / BODENSEEKREIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 08.12.1986
	zuletzt geändert	30.07.1996
1.2	Maßnahmengesetz zum Baugesetz (BauGB-MaßnahmenG)	i.d.F. vom 22.04.1993
1.3	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
	zuletzt geändert	22.04.1993
1.4	Landesbauordnung (LBO) Bad.-Württ.	i.d.F. vom 08.08.1995
1.5	Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. vom 18.12.1990

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Das Plangebiet ist als gegliedertes Allgemeindes Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2-5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 1 (10) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen auf Flst. Nr. 277 und 305 sowie die Fischräucherei auf Flst. Nr. 253 ausnahmsweise Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen der Anlagen im Rahmen der vorhandenen Nutzungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe mittels einer Höchstgrenze der Firsthöhen über NN.
Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte gemäß § 16 (4) BauNVO.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 4 (1) 2 BauGB

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Eintragung der Baugrenzen und Baulinien im Lageplan festgesetzt.

3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. von Vor- bzw. Anbauten ist im Einzelfall bis zu 10 qm je Einzelgebäude zulässig. (s. Pkt. BV Teil C). Bei den Gebäuden entlang des Friedhofs ist das Überschreiten der friedhofzugewandten Baugrenzen nicht zulässig.

4. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

Im Baugebiet ist gem. Eintrag "offene" und "abweichende" Bauweise zulässig.

4.1 Die offene Bauweise ist nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4.2 In der abweichenden Bauweise sind geringere Grenzabstände innerhalb des jeweils vorhandenen Bestandes zulässig. Baulinieneinträge sind zu beachten.

4.3 Die Stellung der Hauptgebäude orientiert sich am Bestand, auch in der Lage zur Straße. Dadurch soll die ortstypische räumliche Struktur gewahrt bleiben. Entlang des öffentlichen Straßenraumes sind daher z.T. im Lageplan Baulinien festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

5.1 Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen für Geräte und Holzlager bis max. 25 cbm, jedoch nur auf nicht vom öffentlichen Straßenraum einsichtbaren Flächen und nicht auf den dargestellten privaten Grünflächen im Anschluß an den Friedhof (s.Pkt.11).

5.2 Offene Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht zugelassen.

5.3 Nebenanlagen für die Versorgung sind in Abstimmung mit der Gemeinde auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den privaten Grünflächen im Anschluß an den Friedhof.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine geringfügige Verschiebung der Garagenstandorte ist zulässig, wenn nachbarliche Interessen nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und ein Abstand mind. von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gewahrt bleibt.

6.2 Hausgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen verschiebbar.

6.3 Tiefgaragen sind nur als Ausnahme zulässig (s. auch Teil C). Die Grenzen der dargestellten Tiefgaragen auf Flst. Nr. 277 sind geringfügig verschiebbar.

6.4 Offene Stellplätze sind nicht verbindlich festgesetzt und entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen. Stellplätze mit direkter Zufahrt von der Unteren Seestraße sind unzulässig.

7. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Im Plangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude gem. Eintrag im Lageplan begrenzt

8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) 10 BauGB

8.1 Die erforderlichen Sichtflächen (si) an den Straßeneinmündungen sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese im Bereich bis zu 2,50 m über Oberkante Fahrbahn keine Sichtbehinderung darstellen.

9. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

9.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan dargestellt. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen kann im Rahmen der Straßenumgestaltung und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden. Die besondere Zweckbestimmung beinhaltet die Ausweisung einer Zone 30 Beschränkung.

9.2 An dem im Lageplan gekennzeichneten Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche sowie die Anschlußfläche zweier privater Zufahrtsflächen entlang der östlichen Grenze von Flst.305/2 ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB

Die mit "gr - fr - lr" gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Anlieger mit einem privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu versehen. Die Rechte sind sowohl durch Baulasten als auch durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

11. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (15) BauGB1

Die dargestellten privaten Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten. Die Erstellung von Nebenanlagen oder von Terrassen in den privaten Grünflächen ist unzulässig.

12. PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 a und b BauGB

12.1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

12.2 Gemäß der Planeinzeichnungen sind in verschiedenen Bereichen Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste s. Teil C anzupflanzen. Die Pflanzung in den privaten Flächen hat bis zu der auf den Einzug folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bei besonderen Gegebenheiten geringfügig (bis 3,0 m) verschiebbar.
Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten. (s. DIN 18.920 und RAS 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.
Vorhandene Nadelgehölze sind längerfristig durch Laubbäume zu ersetzen.

13. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage des Gebäudes ist durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Diese darf max. 50 cm über dem angrenzenden Straßenniveau bzw., wo keine Straße vorhanden ist, über dem niedrigsten Geländeniveau der jeweiligen überbaubaren Fläche liegen. Bei Erhalt von Bestandsgebäuden ist eine Ausnahmeregelung zur Anpassung an die Bestands-EFH im Einzelfall zulässig.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

GESTALTUNGSSATZUNG

Da die heutige Bautechnik sowie gestiegene wirtschaftliche und soziale Ansprüche nahezu unbeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten und -wünsche eröffnen, ohne Einbindung in eine gemeinsame Zielsetzung, ist eine Gefährdung der alten Baustruktur sowie des Ortsbildes abzusehen.
Um diesem entgegen zu wirken und andererseits die Rahmenbedinungen für Veränderungen und Ergänzungen aufzuzeigen, ist die nachfolgende Satzung unter Bezug auf § 74 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) und § 172 BauGB (Baugesetzbuch) erstellt worden.
Sie soll allen Beteiligten eine Hilfe sein, aus der Vielfalt der Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten die richtige Auswahl zu treffen, um das in Jahrhunderten gewachsenen Erscheinungsbild der alten Ortslage von Langenargen weiter zu entwickeln und auch den nachfolgenden Generationen vermitteln zu können.

TEIL I - ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 GESTALTBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich stellt einen Teilbereich der alten Ortslage von Langenargen dar (s. beiliegender Lageplan).
Die Errichtung folgender Anlagen und Einrichtungen bedürfen eines Kenntnisgabeverfahrens, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum einsichtbar sind:
- alle Veränderungen der äußeren Gestalt baulicher Anlagen
- Einfriedigungen
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Werbeanlagen und Automaten
- Energiegewinnungsanlagen
- Lagerung ortsfester Behälter

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes über Schutz und Pflege von Kulturdenkmalen bleiben unberührt.

§ 2 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERHALTUNG UND GESTALTUNG

Alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Automaten sowie Freiräume sind so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen und die Eigenart des Gebietes bewahrt bleibt. Dies gilt für die Stellung der Gebäude, ihre Maßstäblichkeit, die Proportionen der Bauteile, der sichtbaren Baumaterialien und ihrer Farbgestaltung.
Bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen oder von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, sind zu erhalten.

Auch Instandsetzungs- oder Unterhaltungsmaßnahmen an Gebäudeteilen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind so auszuführen, daß sie sich in Material, Farbe und Gestaltung einfügen.
Neues Bauen im Kontext mit der Umgebung soll dabei durchaus gefördert werden.

TEIL II - ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERHALTUNG UND GESTALTUNG VON GEBÄUDEN § 74 (1) 1 LBO

Zur Erhaltung der des Straßenbild prägenden Raumgestalt ist die Stellung der Gebäude auch bei Neu- und Umbauten beizubehalten.

§ 3 BAUKÖRPER

- Baukörper sind so zu gestalten, daß sie als Einzelgebäude zu erkennen sind analog der überlieferten Parzellenstruktur.

- Die Baukörper sind in klarer, geschlossener rechtwinkliger und längsgestreckter Form auszuprägen analog der bisherigen Baustruktur. Die Hauptbaukörper entlang der Unteren Seestraße haben dabei mind. ein Maßverhältnis von 1:1.6 Breite zu Länge aufzuweisen.

- Die klare Kontur und Geschlossenheit der Baukörper entlang der Unteren Seestraße ist besonders ortsbildprägend. Vorbauten sind daher sowohl an den Giebelfassaden sowie in den vorderen 6 m Trauflänge nicht zulässig

- Die Stellung der Baukörper und ihre Firstrichtung ist zu erhalten

§ 4 DACHFORM / DACHNEIGUNG

- Die Dächer sind in ihrer Form, Neigung sowie Firstrichtung entsprechend dem historischen Bestand sowie der Umgebung auszuführen.

- Zulässig sind nur steilgeneigte, symmetrische Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Gebäudes (s. Eintrag Lageplan)

- Zur Ausbildung von untergeordneten Dachabknickungen und für untergeordnete Nebengebäude und Anbauten ist eine Reduzierung der Dachneigung bis auf 30 Grad zulässig. Anbauten und Vordächer sind mit in Richtung auf den Hauptbaukörper ansteigenden Pultdächern auszuführen.

§ 5 DACHDECKUNG

- Die Dachdeckung des Hauptdaches wie der Dachgaupen ist mit naturrot bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen in Biberschwanzform, Flachdachpfannen bzw. Strangfalzziegeln auszuführen. Andere Materialien können verwendet werden, wenn sie in Farbe, Form und Struktur den Vorgenannten entsprechen.

§ 6 DACHVORSPRÜNGE

- Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung in durchlaufender Form zimmermannsmäßig auszubilden. Unterbrechungen für Widerkehre, Balkone etc. sind unzulässig.

- Die traufseitigen Dachvorsprünge sind als Sparrengesimse bzw. Kastengesimse auszuführen mit mind. 70 cm Vorsprung.

- Die giebelseitigen Dachvorsprünge sind zulässig mit einem Vorsprung von 30 - 70 cm.

§ 7 DACHAUFBAUTEN

- Dachaufbauten sind in den vom öffentlichen Verkehrsraum einsichtbaren Dachflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

- Als Dachaufbauten sind im Geltungsbereich bei den Gebäuden entlang der Unteren Seestraße im Geltungsbereich nur Schleppgaupen zulässig. In den hinterliegenden Gebäuden Schlepp- und Giebelgaupen.

- Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig.

- Die Dachgaupen sind als Einzelgaupen auszubilden, insgesamt nicht mehr als 1/4 der Dachlänge. Die Breite von Schleppgaupen darf max. 2.50 m und von Giebelgaupen max. 1.50 m betragen

- Die Gaupen müssen ein angemessenes Verhältnis zur Dachfläche und untereinander aufweisen:

- Abstand zum First mind. 1,0 m
- Abstand zum giebelseitigen Dachrand mind. 3,0 m
- Abstand zum traufseitigen Dachrand mind. 1,0
- Abstand untereinander mind. 1,0 m

- Die Gaupenfenster sind deutlich niedriger als die Normalfenster der Fassade auszuführen.

- Die Gaupen sind in Art und Material wie das Hauptdach zu decken

- Unüberdachte Dacheinschnitte sind nicht zulässig

- Aufbauten und Gehäuse für Aufzüge und andere technische Einrichtungen sind nur an der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche zulässig

§ 8 FASSADE

- Die typische Fassadengliederung ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. Als Grundform ist die ortsübliche "Lochfassade" mit Einzelöffnungen anzusehen.

- Die Traufseiten der Gebäude entlang der Unteren Seestraße im Geltungsbereich sind zu gliedern in Anlehnung und Weiterentwicklung der Gliederung des bestehenden Gebäudetyps Eindachhof.

- Außenwandflächen sind mit feinkörnig bis mittelkörnigem verriebenen Putz zu verputzen.

- Fassadenverkleidungen sind nur in Form von senkrechten Holzbrettschalungen als Deckleisten-schalung oder Boden-Deckelschalung oder Stülpschalung zulässig.
Die Fassadenflächen, die der Unteren Seestraße zugewandt sind, sind verputzt auszuführen.

- Die Farbgebung der Fassade hat im Farbton und Intensität auf die Umgebung Bezug zu nehmen. Für die verputzten Mauerflächen sind helle Erdfarbentöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden. Vor jedem Anstrich, auch bei Renovierungen, ist ein großflächiges Farbmuster anzusetzen, das mit der Gemeinde abzustimmen ist. Für den Anstrich der Putzflächen sind Mineral- bzw. Silikatfarben zu empfehlen.

- Balkone sind als leichte vorgesetzte Holz- bzw. Stahlkonstruktionen auszuführen

- Namensschilder, Briefkasten, Rufanlage etc. sind im Hauseingang unterzubringen oder zurückhaltend in die Fassadengliederung einzufügen.

- Besondere Bauteile wie z.B. Gesimse, Wappen- oder Schlußsteine, Inschriften oder Zierfiguren etc. sind zu pflegen und zu erhalten

- An den Fassaden ist in der Regel entsprechender Fassadenbewuchs vorzusehen, z.B. mit Reben, Spalierobst, Kletterrose, Glyzinie etc.

§ 9 FENSTER / SCHAUFENSTER / TÜREN / TORE

- Fenster bestimmen in ihrer Lage und ihrer Form entscheidend das Bild einer Fassade

- Es sind in der Regel möglichst ähnliche Fensterformate zu verwenden zur Erzeugung eines harmonischen Gesamteindruckes.

- Für die Fassadenflächen die von der Unteren Seestraße einsehbar sind, gelten die nachfolgen Festsetzungen:

- Die Fenster sind in Anlehnung an die überlieferten Fensterformate als Einzelfenster in Holzausführung in hochrechteckigen Formaten auszuführen. Andere Konstruktionsmaterialien können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese in Form, Farbe und Struktur dem Vorgenannten entsprechen. Der seitliche Abstand der Fenster zur Hausecke muß mind. 0,50 cm betragen.

- Größere Öffnungsformate sind möglich durch Kopplung von Einzelfenster.

- Die fassadenprägenden Fenster sind durch eine entsprechende Teilung zu gliedern und ab einer Breite von 1,0 m mit mindestens 2 Drehflügeln auszustatten.

- Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig, außer an baurechtlich erforderlichen Stellen

- Schaufenster sind im Erdgeschoß nur ausnahmsweise zulässig. Sie müssen sich in Größe, Format dem Baukörper anpassen und in Material und Farbe auf die Fassade abgestimmt sein. Schaufensterrahmen sind nur mit deckenden Farbanstrichen zulässig. Schaufensterverglasungen müssen mind. 10 cm hinter der Gebäudeflucht liegen. Die Formate von Schaufensteröffnungen dürfen nur hochrechteckig bis max. quadratisch sein.

§ 10 SONNENSCHUTZANLAGEN

- Die typischen Fensterläden als Klappläden sind zu erhalten und in der Regel auch bei Neu- und Umbauten vorzusehen.

- Vorgesetzte Rolläden und Jalousiekästen sind unzulässig

§ 11 GARAGEN, ANBAUTEN, SONSTIGE NEBENANLAGEN

- Nebengebäude und Anbauten müssen auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein. Sie sind vornehmlich in Holzkonstruktion auszuführen.

- Garagen sind erdgeschossig auszubilden in das Hauptgebäude integriert (gestalterisch in Anlehnung an den traditionellen Wirtschaftsteil der landwirtschaftlichen Bausubstanz) oder als Anbau bzw. Nebengebäude.

- Wenn ausnahmsweise Tiefgaragenstellplätze zugelassen werden, dann ist deren Zufahrt mit ihrer erforderlichen Rampe in das Hauptgebäude oder in einen Anbau zu integrieren. Straßenseitig darf die Ein- und Ausfahrt bei Nichtbenutzung nur als geschlossenes Tor in Erscheinung treten. Die Einfahrt ist ebenerdig auszuführen. Die Tiefgarage ist mit entsprechender Erdüberdeckung zu versehen. Die OK Überdeckung darf das bestehende Geländeniveau nicht überschreiten.

§ 12 DOPPELHÄUSER / HAUSGRUPPEN

- Doppelhäuser oder Hausgruppen sind in Anlehnung an die traditionelle Bausubstanz als längsgestreckte, klare Baukörper auszubilden. Die Baukörper sind an ihrer gemeinsamen Grenze ohne Versatz auszuführen.

- Die Gestaltung des Daches, der Dachaufbauten sowie der Fassaden ist einheitlich aufeinander abzustimmen.

§ 13 GEBÄUDEHÖHEN

- Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Firsthöhe über NN festgesetzt.

§ 14 ANTENNEN

Es ist nicht mehr als 1 Rundfunk- bzw. Fernsehantenne je Gebäude zulässig. Die Erstellung von Funkantennen im Plangebiet ist unzulässig.

§ 15 NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

TEIL III - BESONDERE ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN § 74 (1) 2 LBO

§ 16 WERBEANLAGEN

- Werbeanlagen müssen sich in Form, Farbe und Material in das Ortsbild einfügen. Ihre Anbringung darf weder die Einheitlichkeit der Fassade noch wesentliche Architekturteile beeinträchtigen.

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig

- Für jedes Geschäft bzw. jede Gaststätte ist nur 1 Werbeanlage zulässig

- Verschiedene Werbeanlagen an einem Gebäude sind aufeinander abzustimmen

- Werbeanlagen sind horizontal anzubringen und max. bis zur Fensterbrüstung 1. OG zulässig. Sie dürfen die folgenden Maße nicht überschreiten: Länge max. 5,0 m, Schrifthöhe max. 40 cm, Einzelbuchstabe bis 60 cm

- Für Schriften sind Einzelbuchstaben direkt ohne Grundplatte auf die Fassaden zu setzen oder aufzumalen

- Zulässig sind ebenfalls Auslegerschilder in kunsthandwerklicher Ausfertigung.

- Die Werbeanlage muß in ihrer Farbgebung zurückhaltend und auf die Fassade abgestimmt sein. Grelle Signalfarben sind unzulässig.

- Lichtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Anlage bzw. Bestrahlung mit Punktleuchten

- Unzulässig sind:
- Leuchttransparente
- Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder farbigem Licht
- bewegliche Werbeanlagen
- Lichterketten (ausgenommen zur Weihnachszeit)

- Plakatwände sind unzulässig

§ 17 AUTOMATEN

- Automaten sind nur an zurücktretenden Fassadenteilen, wie Hauseingänge, Gebäudenischen oder Durchgängen zulässig

TEIL IV - BESONDERE ANFORDERUNGEN AN FREIFLÄCHEN UND UNTERGEORDNETE BAULICHE ANLAGEN § 74 (1) 3 LBO

§ 18 UNBEBAUTE FLÄCHEN

- Die Gestaltung und Bepflanzung von Vorgarten, Hofbereich und Hausgarten soll sich an den tradionellen Vorbildern orientieren.

- Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Ist eine Befestigung erforderlich, ist eine Pflasterung mit offenen Fugen vorzusehen, als Material ist Natursteinpflaster (Granit) oder ähnlich in Form und Farbe wirkendes Betonpflaster zu verwenden. Wo möglich, ist das Pflaster als Rasenpflaster auszuführen.

- Stellplätze sind, wenn sie befestigt ausgeführt werden sollen, als Rasenpflaster auszuführen. Für jeweils 3 offene Stellplätze ist begleitend zur Einbindung ein Laubbaum zu pflanzen.

- Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen

- Im Hofraum zum öffentlichen Verkehrsraum zu ist mind. 1 Hofbaum zu pflanzen in standortgerechter Art (s. Pflanzliste), vorzugsweise Nußbaum, Linde oder Ahorn.

- Die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Freiflächen dürfen nicht als Lagerflächen verwendet werden.

- Die im Lageplan dargestellten privaten Grünflächen zum Friedhof hin sind als Grünfläche mit Streuobstbäumen und Strauchbewuchs (s. Pflanzliste) zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.

- Die bei der Erstellung von Ersatzgebäuden entstehende max. 70 cm breite Freifläche bis zum Fahrbahnrand der Unteren Seestraße darf nicht als Lagerfläche oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Er ist als Wiesen- bzw. Staudenfläche auszubilden.
Die Pflanzung von Sträuchern ist hier unzulässig, um keine Sichthindernisse entstehen zu lassen.

- Die bei einem Ersatzgebäude auf Flst. Nr. 277 entstehende Freifläche zur nördlichen Grundstücksgrenze ist als Grünfläche auszubilden

- Pflanzliste:
- Für Bäume, die gemäß dem Bebauungsplan zu pflanzen sind, sind standortgerechte Arten zu verwenden, z.B. :
Nußbaum, Linde, Buche, Ahorn, Kastanie, Vogelbeere, Eberesche sowie Obstbäume als Hochstämme

- Auch für Sträucher sind standortgerechte Arten zu verwenden, z.B.:
Flieder, Holunder, Schneeball, Pfaffenhut, Haselnuß, Hainbuche, Berberitze, Buchs, Wildrose, Kornelkirsche und Hartriegel.
Ausgeschlossen sind Nadelgehölze jeder Art wie Thuja, Bodendecker wie Cotoneaster und sonstige standortfremde Gehölze.

§ 19 EINFRIEDIGUNGEN

- Hofflächen, die an den Straßenraum anschließen dürfen nicht abgeschrankt werden.

- Einfriedigungen müssen sich in Form, Material und Farbe dem Ortsbild einfügen

- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

- Zur Einfriedung sind insbesondere Metallzäune in Weiterentwicklung der alten Bauerngartenzäune zulässig. Darüberhinaus Holzstaketenzäune in Naturton. Die Höhe der Einfriedung darf max. 0,90 - 1,20 m betragen.
Ausgeschlossen sind waagerecht gestaltete Zäune (z.B. Bretterzäune etc.) und Jägerzäune

- Die Erstellung von Mauern, mit Ausnahme von Sockelmauern bis 20 cm Höhe ist unzulässig. Zum Sichtschutz von einem begrenzten privaten Außenbereich ist die Pflanzung von freiwachsenden, standortbezogenen Sträuchern zulässig (siehe Pflanzliste § 15).

§ 20 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- Das Gelände ist in seiner natürlichen Modellierung zu belassen. Aufschüttungen zu Terrassen oder Abgrabungen zur Kellerbelichtung sind nicht zulässig.

§ 21 STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

- Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.

TEIL V - VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

§ 22 AUSNAHMEN

Von den Vorschriften dieser Satzung können, wenn der historische Befund eine abweichende Ausführung erfordert, oder wenn die Bestimmungen im Einzelfalle eine offenbar nicht beabsichtigte Härte für den Bauherrn darstellen würde und wenn die Zielsetzungen dieser Satzung gewahrt werden, Ausnahmen zugelassen werden.

§ 23 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Verstöße gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften stellen gem. § 74 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße gem. Gebührenkatalog der LBO geahndet werden kann.

D. HINWEISE

1. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung zu prüfen. Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte beizufügen. Auf den Ansichten sind die jeweiligen Nachbargebäude zur Beurteilung der Höhenentwicklung darzustellen.

2. STELLPLATZNACHWEIS

Aufgrund der angestiegenen Motorisierung und zur Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs sind gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde pro Wohneinheit bis 69 qm 1,5 Stellplätze und ab 70 qm und mehr je 2 Stellplätze herzustellen in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen.

3. LANDESDENKMALAMT

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä. angeschnitten werden (z.B. Scherben, Knochen, Metallteile o.ä.) ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen, im Bereich Untere Seestraße - Friedhofstraße sind verschiedene jungsteinzeitliche Fundstücke bekannt geworden, die auf eine noch nicht näher fassbare Siedlung des 5./4.Jahrtausends vor Christus deuten. Um besonderes Augenmerk bei Erdarbeiten wird daher gebeten.

Bei Vorhaben in der Umgebung der St. Anna Kapelle ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

4. WASSERWIRTSCHAFT

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken über Zisternen dezentral gespeichert und entsprechend zur Gartenbewässerung verwendet werden. Über einen Überlauf ist die Zisterne an die gemeindliche Regenwasserleitung anzuschließen. Gemäß Aussage des Wasserwirtschaftsamtes vom 25.9.96 beträgt der Höchstwasserstand 397,20 m über NN.

5. BODENSCHUTZ

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Es wird auf die entsprechenden Merkblätter des Landratsamtes Bodenseekreis verwiesen.

6. ALTLASTEN

Nach der vorliegenden flächendeckenden historischen Erhebung altlasten verdächtiger Flächen, durchgeführt vom Ing. Büro Geotec, befinden sich im Planungsgebiet keine Altlasten.

7. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 1.10.1996
geändert am 14.04.1997
geändert am 21.07.1997

.....

Dipl.-Ing. Binder
Fakler-Binder Dipl.-Ing. SRL
Freie Architekten u. Stadtplaner

Gebilligt vom Gemeinderat:

Langenargen am 21.07.1997

.....

Bürgermeister Müller
Gemeinde Langenargen

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 22.07.1997

Müller
Bürgermeister

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB
am 07.08.1997

Friedrichshafen, den 13.09.1997
Landratsamt
Bodenseekreis

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den 09.10.97
Bürgermeisteramt: