



Gemeinde Langenargen

BEBAUUNGSPLAN „AM ROSENSTOCK“ und Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Rechtsplan

ENTWURF

Fassung 17.11.2025



GEMEINDE LANGENARGEN

Bebauungsplan „Am Rosenstock“ und Örtliche Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

B. Örtliche Bauvorschriften

C. Hinweise

Begründung

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und aktuelle Nutzungen
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Grünflächen
- 2.5 Flächenbilanz

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

4. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Am Rosenstock“ besteht aus dem Lageplan und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt. Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Langenargen für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt:

Langenargen, den

.....
kienzle vögele blasberg GmbH

.....
Bürgermeister Ole Münder

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. S.25) m.W.v. 28.06.2025 bzw. 28.09.2025
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

a) zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Grundflächenzahl §§ 16 und 19 BauNVO

a) Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO Satz 2 durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

b) Durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) ist im WA1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einem Höchstwert von 0,80 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

a) Die Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höchstmaße für die Außenwandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) sind in m ü.NN festgesetzt.

b) Als oberster Bezugspunkt der Wandhöhe gilt (traufseitig außen gemessen) der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (höchster Punkt). Der oberste Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika.

c) Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten um max. 0,80 m überschritten werden.

1.4 Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

a) Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

2. Überbaubare Grundstückflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 2+10 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

- a) Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung der Baugrenzen im Lageplan (§ 23 Abs.3 BauNVO). Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen auf einer Gesamtlänge von bis zu 5,0 m um max. 1,5 m Tiefe überschreiten. Dachüberstände bis 30 cm und Terrassen sind auch über das Baufenster hinaus zulässig.
- b) Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis maximal 22,50 m (WA1 und WA2) und bis maximal 18,00 m (WA3). Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- a) Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss 0,5 m betragen.
- b) Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:
 - Vor Garagen im Zufahrtbereich mindestens 5,50 m zur Verkehrsfläche. Die Fläche vor Garagen kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden.
 - Mindestabstand Garagen parallel zur Verkehrsfläche: 0,50 m.
- d) Zwischen Carports (bzw. der entsprechenden Tragkonstruktion (Stützen)) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:
 - Vor Carports im Zufahrtbereich mindestens 2,50 m zur Verkehrsfläche.
 - Mindestabstand Carports parallel zur Verkehrsfläche: 0,50 m.
- e) Tiefgaragen im WA1 sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen müssen, sofern nicht überbaut, vollständig mit Erde überdeckt sein; die Deckschicht muss aus einer mindestens 0,5 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen.
- f) Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Bruttorauminhalt von insgesamt 40 m³ zulässig. Diese müssen vom öffentlichen Straßenraum einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten. Ausgeschlossen von der Volumenbegrenzung sind im WA1 Anlagen zur Unterbringung von Hausmüll sowie die nach §37LBO notwendigen Fahrradabstellplätze.

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- a) Öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß Lageplan.
- b) Die eingetragenen Sichtfelder und die Bereiche der Grundstückseinfahrten sind dauerhaft von Sichtbehinderungen freizuhalten. Stellplätze und Bepflanzungen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über der Fahrbahn sind nicht zulässig. Hochstämmige Laubbäume (Lichtraumprofil) sind zulässig.

5. Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- a) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA2 und WA3 sind max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7. Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a,b BauGB

7.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind mit Ausnahme von Einfriedungen (im Bereich des Sichtfeldes nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m) keine baulichen Anlagen zulässig.

7.2 Baum- und Strauchpflanzungen in den Grundstücksflächen

Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist je 600m² (angefangene) Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Grundstücke bis 150m² sind davon ausgenommen. Vorhandene Laubbäume, die dauerhaft erhalten werden, werden auf die Zahl der zu pflanzende Bäume angerechnet.

Hinweis: Heimische Laubgehölze sind zu bevorzugen (Pflanzlisten siehe Hinweis). Der Baum-Standort innerhalb des Grundstücks ist grundsätzlich frei wählbar. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist jedoch zu beachten.

Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort:

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Grundstücke bis 150m² sind davon ausgenommen. Für Gehölzpflanzungen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich heimische Laubgehölze gemäß der Pflanzliste (siehe Hinweise) zu verwenden. Bei den übrigen Strauch-Pflanzungen sind für einen Anteil von mindestens 50 % der Anpflanzungen heimische Arten zu verwenden.

Alle Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Baumerhalt

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Baumaßnahmen in ihrem Umfeld durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Bei Abgang sind die Bäume durch die Pflanzung gleichwertiger Bäume zu ersetzen.

7.4 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Fußwege, Stellplätze, Zufahrten sowie weitere geeignete Flächen sind mit offenporigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenteil) zu erstellen.

7.5 Verzicht auf Oberflächen aus unbeschichtetem Metall

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, Fassadenbekleidungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titanzink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

7.6 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Auf privaten Außenflächen sind (nach dem neuesten Stand des Insektenschutzes) umweltverträgliche, vollständig insektendicht eingekofferte Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 3,50m zu verwenden. Die Beleuchtung ist so zu konzentrieren, dass möglichst wenig Streulicht erzeugt wird. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (Lichttemperatur < 2.700 K, besser sind Leuchtmittel mit geringerer Farbtemperatur (z.B. 2.400 K), z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten).

Hinweis: Es sollte auf möglichst kurze Betriebszeiten geachtet werden (keine Dauerbeleuchtung; Verwendung von Bewegungsmeldern für die Außenbeleuchtung; nächtliche Abschaltung zwischen 23 Uhr und 5 Uhr insbesondere im Zeitraum vom 01.04. bis 15.11.).

7.7 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden. Auf verspiegelte Fassaden und volltransparente Verglasungen über Eck ist vollständig zu verzichten. Große Glasflächen (Fenster ab 3 m²) und andere transparente Flächen (z.B. Glasbrüstungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwände, Bushaltestellen) sind durch technische Maßnahmen so aufzubereiten, dass diese für Vögel wahrnehmbar sind. Geeignete Maßnahmen sind z.B. hoch wirksame Markierungen (z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien), vorgelagerte bauliche Konstruktionen (z.B. Holzbrüstungen), reflexionsarmes Milchglas, Glasbausteine oder mit Sprossen unterteilte Fenster. Detaillierte Informationen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu entnehmen (vgl. Rössler et al. 2022 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3. überarbeitete Auflage, oder www.vogelglas.info). Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen.

7.8 Dachbegrünungen

Flachdächer sind mit einer naturnahen Vegetation mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 12 cm) zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren und schließen sich nicht aus.

7.9 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit kulturfähigem Bodenmaterial und/oder Substrat von mindestens 0,5m Stärke abzudecken und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials und/oder Substrats mindestens 1,2m bei Bäumen der Wuchsklasse II oder III betragen. Pro Baum sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum herzustellen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

7.10 Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen

Es sind reflexionsarme Fotovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 3 % des Sonnenlichts reflektieren. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden oder Anlagen mit AR oder ARC-Beschichtung (Antirefleksionsbeschichtung oder "deflect"-Module).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

für das Gebiet „Am Rosenstock“ Gemeinde Langenargen

Hinweis: Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Gemeinde Langenargen für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO. Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 bis 3 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen / Stellplatzverpflichtung) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Fassade

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben oder glänzende Materialien und verspiegelte Glasflächen unzulässig.

1.2 Dächer

a) In den Bereichen WA1 sind gemäß Planeintrag für Hauptgebäude Flachdächer und symmetrische Satteldächer zulässig. In den Bereichen WA2 und WA3 sind gemäß Planeintrag für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie für Garagen, Carports und Überdachungen von Tiefgaragen-Zufahrten.

b) Der Mindest-Dachüberstand beträgt bei Hauptgebäuden mit Satteldächern 30 cm.

1.3 Dachdeckung / Farbgebung

a) Die Dachdeckungen am Hauptgebäude sind aus nicht reflektierenden und nicht glänzenden Materialien herzustellen. Es sind nur Ziegel oder Dachsteine zu verwenden. Zulässige Farbgebung der Dachdeckung: Rot-Rotbraun-Braun oder Grau bis Anthrazit.

b) Eine abweichende Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen - allerdings stets mit matter Oberfläche - ist zulässig für untergeordnete Bauteile, begrünte Dachflächen und zum Zwecke der Sonnenenergienutzung.

1.4 Dachaufbauten

a) Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel, Widerkehre) sind zulässig. Dabei gilt folgendes:

- Es sind nur Flach-, Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig.
- Unterschiedliche Gaubenformen auf einem Dach sind nicht zulässig.
- Die freien Dachflächen zum First und zur Traufe, in der Schräge gemessen, müssen mind. 0,6 m betragen. Die freien Flächen zu den Giebelwänden sowie zwischen den einzelnen Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m betragen.
- Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten darf 2/5 der Dachlänge nicht überschreiten
- Die seitliche Wandhöhe von Dachaufbauten (vom Dachanschnitt Hauptdach bis Dachanschnitt Gaube) darf das Maß von 1,4 m nicht überschreiten.

b) Dacheinschnitte (sog. Negativgauben) ohne vollständige Überdeckung sind unzulässig. Dacheinschnitte mit vollständiger Überdeckung sind zu behandeln wie Gauben bzw. Widerkehre.

c) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bei Schrägdächern als Indach- oder Aufdachlösung nur planparallel zur Dachfläche und nur mit matter Oberfläche zulässig. Die Anlagen dürfen bei Flachdächern nicht mehr als 1,0 m über die Attika hinausragen und müssen um mind. 1,0 m zurückversetzt sein.

2. Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- a) Geländeauffüllungen, Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände. Ausgenommen sind Tiefgarageneinfahrten und Kellerzugänge.
- b) Grundstückseinfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m. Es sind nur transparente Einfriedungen als Zäune oder als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig (siehe Pflanzliste). Die Höhe der Einfriedung zum Nachbargrundstück richtet sich nach dem Nachbarrecht. Zäune müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von mind. 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (z.B. Fußwege, Erschließungsstraßen) sind mindestens 0,50 m hinter der Verkehrsflächenbegrenzungslinie (i.d.R. Grundstücksgrenze) zu pflanzen. Sockelmauern, Mauern als Einfriedung sowie begrünte und unbegrünte Gabionen sind nicht zulässig.
- c) Bei Doppelhäusern sind Sichtblenden entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Hausanschluss nur bis zu 4,0 m Länge und 1,8 m Höhe zulässig.

3. Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO

Derzeit gilt die Satzung über die örtliche Bauvorschrift zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung auf dem Gebiet der Gemeinde Langenargen vom 26.02.1996, wonach für Wohnungen bei Wohnflächen unter 70 qm 1,5 Stellplätze und bei Wohnflächen von 70 qm und mehr 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgestellt:

Langenargen, den

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Ole Münder

C. HINWEISE

1. Bodenschutz / Baugrund / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsvorschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.

Bei Bauvorhaben, bei denen jeweils oder in Kombination mehr als 500m³ Erdaushub anfallen, bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen sowie bei einer verfahrenspflichtigen Baumaßnahme, die einen Teilabbruch umfasst, ist der Baurechtsbehörde im Rahmen des Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) vorzulegen und durch die untere Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Es liegt keine geotechnische Untersuchung des Gebiets vor.

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte, der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen. Da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind, kann teilweise auf bestehende Untersuchungen zurückgegriffen werden.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Im Plangebiet erfolgt eine getrennte Sammlung und Abführung des Schmutz- und Niederschlagswassers. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Nicht schädlich belastetes Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf den Privatgrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Notüberlauf der privaten Versickerungsanlagen wird an den bestehenden Kanal angeschlossen. Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort. Die Anlagen zur Sammlung, Filtration und Ableitung des Niederschlagswassers sind nach dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten etc. sind nicht zulässig. Bei Tiefgaragen ist der Boden wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem ‚Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden‘ (2005) und den ‚Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden‘ (LQS EWS 2015) entnommen werden.

3. Belange des Artenschutzes, Allgemeine Hinweise

Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind Rodungen und die Freiräumung der Baufelder ausschließlich in der Zeit von 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nur in der Zeit vom 15.11. bis 15.03. zulässig.

Artenschutzrechtliche Prüfpflicht bei Rodungen und Änderungen am Gebäudebestand

Bei Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungsarbeiten ist innerhalb der Vegetationsperiode vor der Bauausführung sowie ggf. unmittelbar vor Abriss zu prüfen, ob sich Brutvögel oder Fledermausquartiere daran / darin befinden. Sollten solche Quartiere vorhanden sein, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutz-

behörde des Bodenseekreises (Umweltschutzamt am Landratsamt Bodenseekreis, Friedrichshafen) geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Bei Baumrodungen ist vor der Fällung durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob Baumhöhlen, Astlöcher oder Rindenspalten vorhanden sind, in denen Fledermäuse ihr Quartier haben oder Nistplätze von Vögeln vorhanden sind. Sollten, während der Rodungsarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten am entsprechenden Baum zu unterbrechen und ein Mitarbeiter der AG Fledermausschutz oder eine andere fledermauskundige Person zur Bergung der Tiere zu informieren (für den Regierungsbezirk Tübingen Pia Wilhelm, Notfall-Tel.: 0179 / 4972995, Tel. 07503 / 739). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Bodenseekreises sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

4. Pflanzlisten

PFLANZLISTE I: Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume, Endwuchshöhe >20 m)

Qualität: Hochstamm oder Solitär 3 x verpflanzt m. B., StU 16-18 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

PFLANZLISTE II: Bäume II. Ordnung (mittelkronige Bäume, Endwuchshöhe meist <20m)

Qualität: Hochstamm oder Solitär 3 x verpflanzt m. B., StU 14-16 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Salix caprea	Sal-Weide
Obsthochstämme (robuste, regionaltypische Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Zwetschgen-Sorten)	

PFLANZLISTE III: Bäume III. Ordnung (kleinronige Bäume, Endwuchshöhe meist <10m)

Qualität: Halbstamm oder Solitär 3 x verpflanzt m. B., StU 8-10 cm bzw. Höhe 150-200 cm

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche (als Halbstamm)
Cydonia oblonga	Apfel-/Birnenquitte
Mespilus germanica	Mispel

PFLANZLISTE IV: Sträucher

Qualität: 2 x verpflanzt, mind. 125-150 cm Höhe

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere

Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. Gesetze, Verordnungen, Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften) können im Ortsbauamt der Gemeinde Langenargen eingesehen werden.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele

Im Bereich nördlich der Maulbertschstraße, zwischen Andreas-Brugger-Straße und St.-Martin-Straße, hat sich in der Vergangenheit eine kleinteilige 1- bis 2- geschossige Wohnbebauung vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Die Grundstücksgrößen variieren sehr stark und reichen von unter 300 qm bis über 750 qm. Sämtliche Grundstücke sind direkt über die angrenzenden Gemeindestraßen erschlossen.

Für die Bereiche für die kein Bebauungsplan gilt, richtet sich die Bebaubarkeit des Gebiets derzeit nach § 34 BauGB. Danach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet grenzt direkt an den Bebauungsplan „Steigweg“ und beinhaltet in Teilbereichen Grundstücke, die im Geltungsbereich des Ortsbauplanes Langenargen West aus dem Jahre 1942 liegen (nördlich der St.-Martin-Straße und Ecke Am Rosenstock – Verbindung Hans-Purmann-Straße).

Im Plangebiet besteht angesichts der teilweise geringen überbauten Grundstücksflächen ein innerörtliches Verdichtungspotential. Dieses ist durch ausschließliche Anwendung des § 34 BauGB nur sehr begrenzt steuerbar. Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage und bietet eine hohe Wohnqualität.

Um die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zu erhöhen und gegenüber den Grundstückseigentümern und der Nachbarschaft eine ausreichende Planungssicherheit herzustellen, beabsichtigt die Gemeinde Langenargen einen Bebauungsplan aufzustellen. Planungsziel ist die Entwicklung eines vorwiegend wohngenutzten innerörtlichen Quartiers und die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung. Dies soll durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sowie durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt werden. Über weitere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften soll ein verträgliches Einfügen der künftigen Bebauung in das Ortsbild sichergestellt werden.

Langenargen bildet mit seinen Teilorten einen Siedlungsschwerpunkt am Bodensee mit starkem Landschaftsbezug. Die Gemeinde hat einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Angesichts des Mangels an verfügbaren Baugrundstücken erlangen die innerörtlichen Baulücken und geringgenutzten Grundstücke eine besondere Bedeutung im Sinne einer möglichen Nachverdichtung.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Planung dient der Fortentwicklung bzw. der Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Langenargen, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird unter ca. 4.200qm und damit unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000qm liegen.

1.3 Übergeordnete Planungen bestehendes Planungsrecht

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Langenargen liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg in der Randzone um den Verdichtungsraum „Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“. Das nordwestlich gelegene Friedrichshafen ist das nächstgelegene Oberzentrum. Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und außerhalb von Gebieten mit einer überdurchschnittlichen Dichte schutzwürdiger Biotop oder mit einem überdurchschnittlichen Vorkommen landesweit gefährdeter Arten. Die nächsten in Bezug auf die Freiraumstruktur höherwertigen Bereiche befinden sich im Bereich des Bodensees weiter westlich sowie entlang der Argen weiter östlich.

Regionalplan

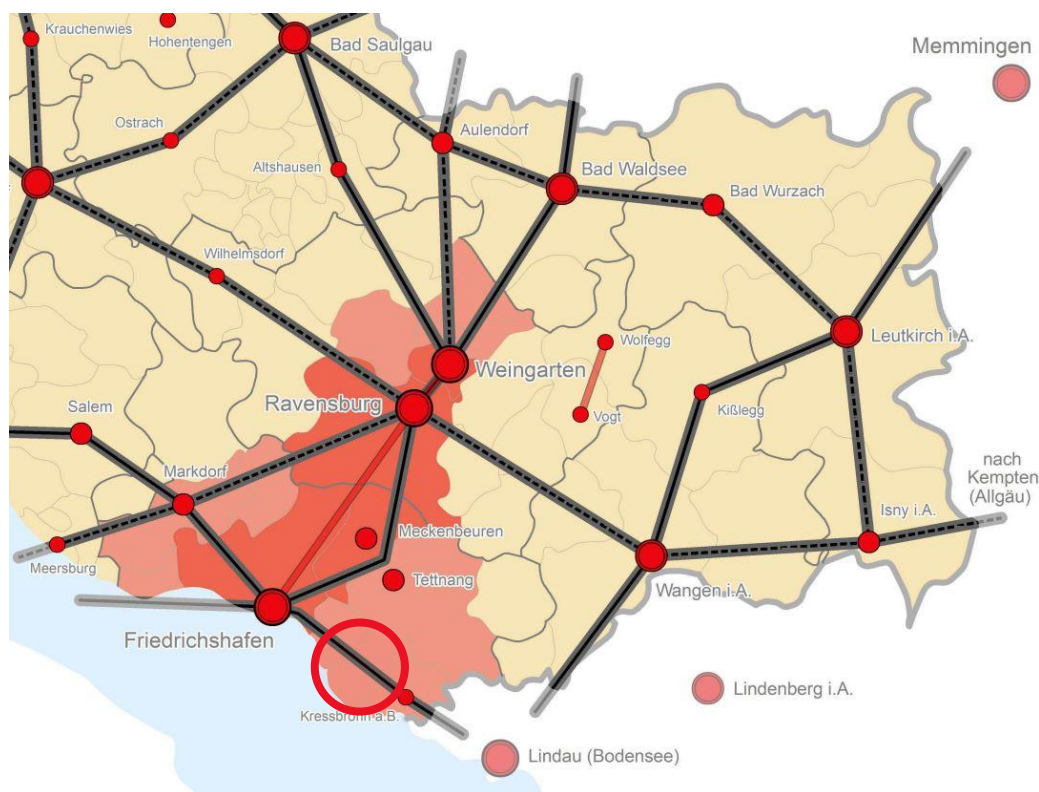


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan / Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Stand:2023), Strukturkarte, Plangebiet roter Kringel, o. M.

Die Planung widerspricht nicht dem Raumnutzungskonzept des Regionalplanes. Regionale Grünzüge bzw. schutzbedürftige Bereiche für die Land- bzw. Forstwirtschaft oder andere zu beachtende Ziele der Raumordnung sind nicht betroffen.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Stand der 1. Fortschreibung, rechtswirksam mit Bekanntmachung der Genehmigung am 24.11.2023) werden für das Plangebiet keine raumordnerischen Aussagen getroffen. Das als Bestandsbebauung dargestellte Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten der regionalen Freiraumstruktur. Nördlich und nordöstlich des Siedlungsgebietes ist ein Regionaler Grünzug dargestellt. Im Bereich der Schussen weiter nördlich besteht eine Grünzäsur. Diese überlagert sich teilweise mit dem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, das entlang des Bodenseeuferes dargestellt ist. Keines dieser Gebiete ist von der Planung betroffen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan / Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Stand:2023), Raumnutzungskarte, Plangebiet roter Kringel, o. M.

Die Karte „Regionales Biotopverbundsystem“ stellt die ufernahen Bereiche des Bodensee sowie die Bereiche entlang von Schussen und Argen als Vorranggebiete zur Sicherung des regionalen Biotopverbunds dar. Für die vorliegend überplanten bebauten Bereiche bestehen keine Darstellungen. Damit werden regionalplanerische Belange nicht von der Planung berührt



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte „Regionales Biotopverbundsystem“ (RVB) des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben. Die Vorranggebiete zur Sicherung des regionalen Biotopverbunds liegen alle außerhalb des Kernorts Langenargen am Bodensee, an der Argen sowie an der Schussen. Plangebiet roter Kringel, o. M.

Flächennutzungsplan

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn a. B.-Langenargen (Fassung vom 29.08.2019, ergänzt nach Nachgenehmigungen vom 14.01.2021, 04.03.2024, 25.03.2024 und 26.03.2024) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt; im südöstlichen Anschluss ist der Friedhof, im nordwestlichen Anschluss ein Sondergebiet „Feriendorf“ (für das Familienerholungswerks der Diözese Rottenburg) dargestellt. Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen der aktuellen sowie der geplanten Nutzung. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Landschaftsplanerische Darstellungen sind nicht betroffen.

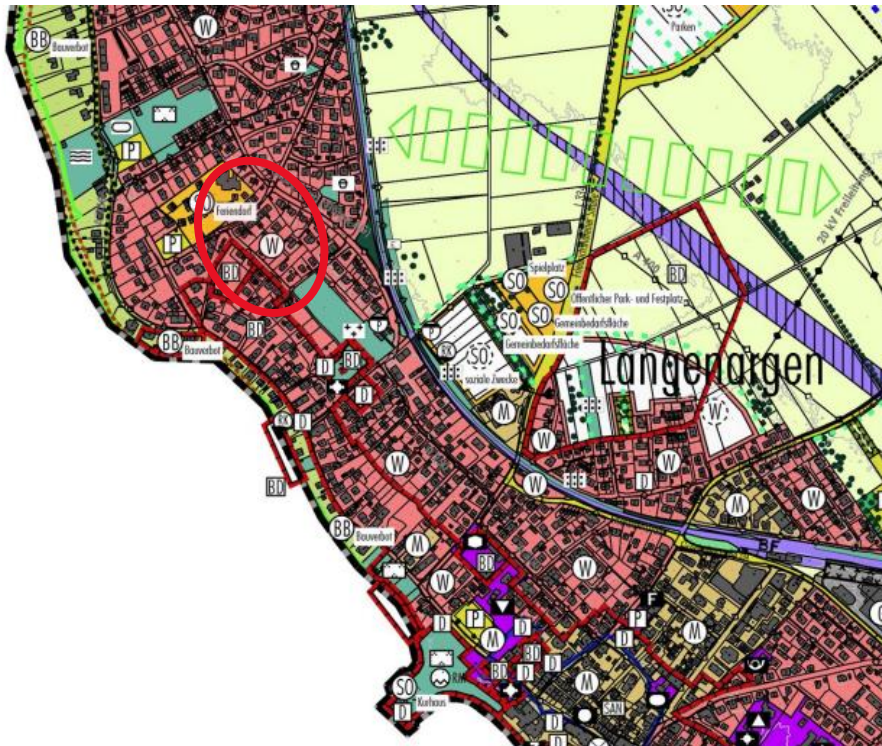


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden Eriskirch-Kressbronn a.B.-Langenargen, Plangebiet roter Kringel, o. M.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Steigweg“

Das Plangebiet überlagert sich im Norden sehr kleinflächig mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steigweg“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 17.02.1984). Die Überlagerung betrifft lediglich öffentliche Verkehrsflächen sowie einen Sichtwinkel, der überlagernd mit einem ansonsten nicht überplanten Wohngrundstück festgesetzt sind. Im Überlagerungsbereich setzt der vorliegende Bebauungsplan ebenfalls öffentliche Verkehrsflächen bzw. Wohngebiet fest; es kommt lediglich zu einer geringfügigen Anpassung der Abgrenzungen an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort. Des Weiteren wird das Grundstück 765/2 ganz in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Rosenstock“ übernommen. Der bestehende Bebauungsplan „Steigweg“ wird im Bereich der Überlagerungen aufgehoben und durch die Festsetzungen und Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Steigweg“. Das Plangebiet (rot umgrenzt) überlagert sich kleinflächig im Bereich der Straße „Am Rosenstock“ mit dem Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplan. Das Grundstück 765/2 wird ganz in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Rosenstock“ übernommen, o. M.

Ortsbauplan „Langenargen West“

Nördlich der St.-Martin-Straße und westlich der Straße „Am Rosenstock“ überlagert sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung mit dem Ortsbauplan „Langenargen West“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 28.07.1942). Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ortsbauplans bestanden bereits fünf von den aktuell acht hier bestehenden Häusern sowie zusätzlich die mittlerweile abgebrochene Bebauung auf den Fl.-Nrn. 317 und 317/3. Der Ortsbauplan regelt über festgesetzte Baulinien den Abstand der Hauptgebäude zu den angrenzenden Straßen (d.h. die Tiefe der Vorgärten); ausgehend von der Baulinie darf in der Regel maximal

12m tief in den rückwärtigen Bereich hinein gebaut werden. Es ist ausschließlich Wohnbebauung zulässig. Die maximale Gebäudehöhe (Definition 1942: Vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante der Dachrinne gemessen) wird auf 6,50 m beschränkt. Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse; ein Kniestock darf nur bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von max. 0,90 m ausgeführt werden. Vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 48-55°.

Im Vergleich zu den vorliegend getroffenen Festsetzungen trifft der Ortsbauplan sehr enge Vorgaben, die z.T. nicht den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße, energie- und flächeneffiziente Bauweise entsprechen. Zudem weicht die bestehende Bebauung teilweise erheblich von den Festlegungen des Ortsbauplans ab, u.a. deswegen, weil die Straße „Am Rosenstock“ nach Westen verlegt wurde und jetzt nordwestlich (statt wie 1942 noch) südöstlich an dem Grundstück Fl.-Nrn. 317 und 317/3 vorbeiführt. Um die Planung an die aktuellen Verhältnisse vor Ort anzupassen und eine größere Flexibilität für zukünftige Bauvorhaben zu ermöglichen, werden die derzeit geltenden Vorschriften des Ortsbauplans im Überlagerungsbereich durch die Festsetzungen und Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Ortsbauplan „Langenargen West“. Das Plangebiet (rot umgrenzt) überlagert sich zu großen Teilen mit dem Geltungsbereich des Ortsbauplans. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ortsbauplans noch bestehende Bebauung im Westen wurde mittlerweile abgebrochen. Die Straße „Am Rosenstock“ wurde nach Westen verlegt. Die Grundstücksaufteilung und Lage der Wohngebäude entsprechen z.T. nicht mehr dem Ortsbauplan. , o. M.

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll die wohngenutzte Bebauung erhalten und eine Nachverdichtung ermöglicht werden, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Mit der vorgesehenen 2-geschossigen Bebauung im WA2 und WA3 lässt sich eine angemessene Grundstücksausnutzung unter Beachtung des Bodenschutzes realisieren. Durch die 3-geschossige Gebäude im WA1 können auch verdichtete Bauformen entstehen. Art und Maß der Nutzung sollen sich an der siedlungstypischen Bebauung orientieren. Die getroffenen Festsetzungen sollen einerseits Planungssicherheit schaffen und andererseits eine Flexibilität aufweisen, die unterschiedliche zeitgemäße Bauformen ermöglicht und die Baufreiheit nicht unnötig einschränkt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenhausbetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Dadurch können auch Ferienwohnungen im Gebiet, das bisher durch Wohnnutzungen geprägt ist, eingeschränkt werden. Es soll einerseits verhindert werden, dass dem Wohnungsmarkt im touristisch geprägten Langenargen in unverträglicher Weise Wohnungen entzogen werden. Andererseits möchte die Gemeinde ‚Rollladensiedlungen‘ verhindern, die über längere Zeiträume verlassen wirken und für dauerhaft wohnende Bürger ein belastendes Wohnumfeld und eine Störung der Nachbarschaft darstellen können. Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen kann die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährden. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur insbesondere außerhalb der Ferienzeiten. Hieraus resultiert auch eine geringere Kaufkraft im Winter mit ihren negativen wirtschaftlichen Effekten.

Darüber hinaus werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Damit werden gewerbliche Nutzungen, die in einem Wohngebiet u.U. mit Nutzungskonflikten verbunden sind und erhöhte Ansprüche an die Erschließung stellen, ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sollen ebenfalls zulässig sein.

Das Maß der Nutzung wird auf eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im WA1 und 0,35 im WA2 und WA3 sowie der maximalen Außenwand- und Gebäudehöhe begrenzt. Diese Festsetzung ermöglicht ein verträgliches Maß an Nachverdichtung. Vergleichbare Nutzungsziffern sind in Wohngebieten Langenargens üblich. Niedrige Nutzungsziffern widersprechen dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie gebietstypischer Nebenanlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,6 zulässig. Erdüberdeckte Tiefgaragen im WA1 bei Mehrfamilienhäusern sind darüber hinaus zulässig bis zu einer GRZ von 0,80.

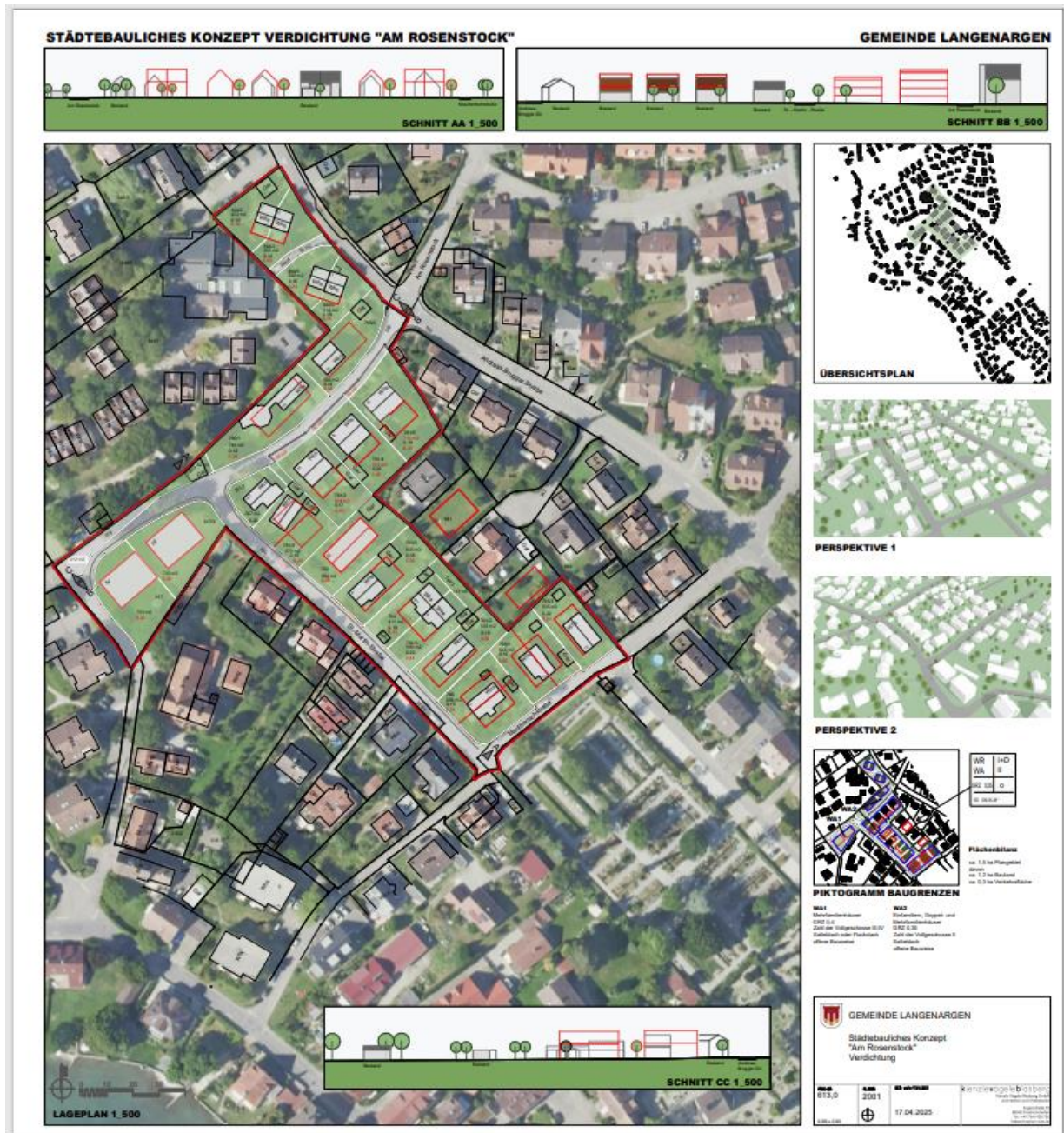


Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf Architekten KVB (2025), o.M.

Mit der vorgesehenen abweichenden Bauweise lässt sich eine zeitgemäße Siedlungsstruktur realisieren. Art und Maß der Nutzung sollen sich trotz höherer angestrebter Dichte an der benachbarten Bebauung orientieren. Im Plangebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser zulässig sein. Durch die Reduzierung der maximalen Gebäudelänge auf 22,50 m (WA1, WA2) bzw. 18,00 m (WA3) werden riegelartige Hausgruppen auf ca. 3 Reihenhäuser begrenzt. Auch übergroße Mehrfamilienhäuser würden das Siedlungsbild stören.

Die zeichnerisch festgesetzten Baufelder erlauben eine Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und gewährleisten zudem eine flexible Anordnung der Gebäude.

Die Begrenzung der Wandhöhe auf ca. 6,5 m (WA2, WA3) über der Erschließungsstraße ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung und die Nutzung des Dachraums als Nicht-Vollgeschoss. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden entsprechend der vorgesehenen 2-3-geschossigen Gebäude auf ca. 11 m bzw. 12 m über der Erschließungsstraße begrenzt. Die festgesetzte

Gebäudehöhe im WA2 und WA3 erlaubt auch steile Dächer wie diese bereits im Bestand realisiert wurden. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist in den Baufeldern als Planeinschrieb in absoluten Höhen (Meter über Normalnull) festgesetzt.

Die Bestandshöhen (Einschriebe im Lageplan) sind als Hinweis im Lageplan enthalten. Erdgeschossfußbodenhöhen sind nicht festgelegt. Die Hauptfirstrichtung soll eine angemessene solare Nutzung der Dachflächen ermöglichen und sich an den Bestand orientieren.

Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhen, der Zahl der Vollgeschosse und der mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

2.2 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Garagen, Carports und Tiefgaragen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden. Bei Stauräumen über 5 m können PKWs vor der Garage abgestellt werden. Es wird auf die bestehende Stellplatzsatzung verwiesen. Der Parkraumbedarf der Bewohner ist auf den Privatgrundstücken zu decken. Damit kann der ruhende Verkehr weitgehend aus dem öffentlichen Straßenraum ferngehalten werden. Die Baugrundstücke sind für die erforderlichen verdichtete Bauweisen und Mehrfamilienhäuser erfordern häufig eine Unterbringung zumindest eines Teils der Fahrzeuge im Untergeschoss oder in Tiefgaragen.

Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einem Bruttorauminhalt von insgesamt 40 m³ zulässig.

2.3 Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung bleibt für die bestehende Bebauung unverändert erhalten und erfolgt über die angrenzenden Wohnstraßen Andreas-Brugger-Straße, Am Rosenstock, St.-Martin-Straße und Maulbertschstraße. Die Straße „Am Rosenstock“ ist nördlich und südlich der Grundstücke 761/3, 761/4 und 761/5 breiter. In diesem Bereich wird vorsorglich zur planungsrechtlichen Sicherung die Straßenbreite angepasst.

Die private Zuwegung von der Andreas-Brugger-Straße zum Feriendorf bleibt erhalten.

Ver- und Entsorgung

An die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen kann angeschlossen werden. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes. Die bestehende Kanalisation soll nur in geringem Maße zusätzlich belastet werden. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Niederschlagswasserentsorgung

Der Ortsteil entwässert im Trennsystem. Der Notüberlauf der privaten Versickerungsanlagen, sind an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen. Vorhandene Drainagen dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, da im Ernstfall dann die Kanäle durch die Drainagen bereits geflutet sind. Für die Erweiterung der Bauflächen über das bestehende Maß hinaus kommt ein modifiziertes Entwässerungssystem zur Ausführung. Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird privaten Zisternen bzw. privaten Retentions- und Versickerungsmulden zugeführt.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz, schont den Wasserhaushalt und vermeidet Hochwasserspitzen in der Kanalisation und in den Vorflutern. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers obliegt dem Grundstückseigentümer.

2.4 Grünflächen

Das Plangebiet ist durch überwiegend großzügige Privatgärten geprägt. Die bestehenden Bäume im Plangebiet sollen erhalten bleiben. Das Gebot, Freiflächen als Grünflächen anzulegen und damit das Verbot sogenannter ‚Schottergärten‘ zielt auf den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen. Dies sind neben Filter- und Pufferfunktionen auch ein intakter Wasserhaushalt. Das Regenwasser wird bei der Versickerung über die belebte Bodenschicht gereinigt. Der Boden dient auch als Standort für Vegetation. Vegetationsfreie Flächen gehen auch als Lebensraum für wildlebende Tiere (Vögel, Insekten etc.) verloren. Die Festsetzung erfolgt daher mittelbar auch im Sinne des Artenschutzes. Grünflächen vermindern zudem die Aufheizung und binden Staub. Sie verdunsten einen Teil des aufgenommenen Wassers und dienen der Stabilisierung des Lokalklimas. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen bei versiegelten Flächen und bei aufgeschütteten Flächen mit wurzelfestem Schichtenaufbau hingegen weitgehend verloren. Mit der Festsetzung werden negative Folgen baulicher Anlagen auf das Klima, den Boden und die Vegetation abgemildert.

2.5 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,21 ha
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	ca.	<u>0,28 ha</u>
Gesamt	ca.	1,49 ha

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan „Am Rosenstock“ in Langenargen wurde eine Umweltanalyse vom Büro 365° freiraum + umwelt 17.11.2025 aus Überlingen erstellt.

Die Gemeinde Langenargen stellt derzeit den Bebauungsplan „Am Rosenstock“ auf, um die zukünftige städtebauliche Struktur für ein bestehendes Wohnviertel festzulegen, das derzeit nach § 30 BauGB (bestehender Bebauungsplan) bzw. nach § 34 BauGB (sog. Innenbereich) zu beurteilen ist. Dabei sollen maßvolle Nachverdichtungen ermöglicht, gleichzeitig jedoch eine kleinteilige Baustruktur sowie ein Mindestmaß an begrünten Freiräumen erhalten werden. Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil von Langenargen zwischen der St.-Martin-Straße im Südwesten, der Maulbertschstraße im Südosten und der Andreas-Brugger-Straße im Nordosten. Die Straße „Am Rosenstock“ quert das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten. Im Süden grenzt der Friedhof von Langenargen, in die übrigen Richtungen Wohnbebauung, einschließlich einer Ferienwohnanlage, an.

Die bestehenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen, die übrigen Teile des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nachverdichtung soll hier – vor allem auf den größeren Grundstücken – durch eine Erhöhung der überbauten Grundstücksfläche, insbesondere jedoch in die Höhe erfolgen, z.B. durch den Ausbau von Dachgeschossen. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 760/2 ist ein konkretes Vorhaben geplant (Errichtung von zwei statt wie bisher einem Wohngebäude). Für die übrigen Bereiche soll das Baurecht, insbesondere die zulässige Gebäudehöhe und die überbaubare Grundstücksfläche, generell einheitlich geregelt werden, um für Eigentümer und Anwohner Planungssicherheit zu schaffen und ein ausgewogenes städtebauliches Erscheinungsbild zu bewahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 1,49 ha, davon sind 1,21 ha Allgemeines Wohngebiet (WA) und 0,28 ha öffentliche Verkehrsflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar; da dies der bestehenden und geplanten Nutzung entspricht, ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich um bereits bebaute Flächen handelt, die Möglichkeiten zur Nachverdichtung begrenzt sind und bauliche Erweiterungen oftmals vorbelastete Böden betreffen, entstehen nur geringe Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die auf den neu befestigten Flächen anfallenden Niederschläge werden in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Da jedoch weiterhin ausreichend große Freiräume (mit ungehinderter Versickerung) erhalten bleiben, kommt es durch die kleinflächige Nachverdichtung nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Angesichts der geringen Größe der neu bebauten Flächen und der getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Neupflanzung von Gehölzen ist auch nur mit geringfügigen Änderungen des Mikroklimas im überplanten und angrenzenden Siedlungsbereich zu rechnen. Die Nachverdichtung wirkt sich aufgrund der innerörtlichen Lage nicht auf das Landschaftsbild aus; das Ortsbild bleibt in seinen Grundzügen unverändert.

Innerhalb des Plangebiets kommen freibrütende und an Gebäuden brütende Vogelarten vor, wie sie für Siedlungen typisch sind. Durch die Erhaltung eines Mindest-Durchgrünungsgrades (festgesetzte Pflanzgebote) ändern sich die Brutbedingungen für die Freibrüter nicht wesentlich. In Bezug auf Gebäudebrüter wie den Haussperling und den Mauersegler ist im Vorfeld von (Dach-)Sanierungen bzw. Ausbauten eine mögliche Betroffenheit im Detail zu prüfen; ggf. sind im Rahmen der Sanierung/des Ausbaus Artenschutzmaßnahmen umzusetzen. Das Gebiet wird von mindestens sechs Fledermausarten zur Jagd genutzt; zudem dient es mehreren Fledermaus-Arten als Sommerquartier, teils auch als Wochenstube (u.a. Kleine Bartfledermaus). Auch hier sind im Vorfeld von größeren baulichen Veränderungen die betreffenden Gebäude in der Wochenstubezeit genauer auf ein mögliches Fledermaus-Vorkommen zu untersuchen, um bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen ausarbeiten zu können. Unter den nachgewiesenen Fledermausarten ist auch eine lichtscheue Art (Kleine Bartfledermaus). Das Gebiet ist für Fledermäuse als Nahrungshabitat von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Die Umsetzung des Bebauungsplans kann sich insbesondere auf das Schutzgut Tiere negativ auswirken (mögliche Betroffenheit von Brutplätzen/Quartieren von Vögeln und Fledermäusen an Gebäuden sowie Verschlechterungen des Brutplatz- und Nahrungsangebots u.a. durch Rodung von Altbäumen). Für die anderen Schutzgüter ist nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen: Erhaltung großer Einzelbäume; Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit; im Vorfeld von Sanierungen (z.B. von Fassaden mit Fensterläden) sowie von Umbauten/Ausbauten (insbesondere von Dachstühlen) artenschutzfachliche Untersuchung der betroffenen Gebäude während der Vegetationszeit; Pflanzung bzw. Erhaltung einer Mindestzahl von Bäumen und Sträuchern, extensive Begrünung von Flach- und Pultdächern (z.B. auf Garagen); Ausschluss unbeschichteter Bleche; Verwendung offener Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten; Minderung von Lichtemissionen; Schutz vor Vogelschlag; Verwendung reflexionsarmer Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen; naturnahe und durchlässige Gestaltung von Einfriedungen

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten. Der Regelungsumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu erhalten.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer entsprechen der vorgesehenen Nutzung und greifen dorftypische Bauweisen in der Nachbarschaft auf. Die zulässige Dachform und Dachneigung erlauben auch eine Optimierung der Solargewinne. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der begrenzten Gebäudehöhen nicht zu erwarten.

Grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft und Farbwirkungen aufgrund besonderer Buntheit sowie glänzende Fassaden widersprechen dem charakteristischen Siedlungsbild von Langenargen. Das dörfliche Bild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung.

Da auch Einfriedungen das Ortsbild maßgeblich prägen können, sind auch hierfür einige gestalterische Vorgaben nötig. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen dem Erhalt eines regionaltypischen Ortsbildes. Die Beschränkung der Höhe soll zum einen die Abstimmung zwischen den Nachbarn durch eine klare Regelung erleichtern, zum anderen ist damit die Absicht verbunden, den Durchblick durch die Siedlung nicht zu verbauen, sondern offen zu halten; dies entspricht auch der in der Region üblichen Bauweise. Der Verzicht auf durchgehende Sockel ist insbesondere für Kleinsäuger eine Erleichterung, da deren Lebensräume nicht so stark zerschnitten werden.

Die Anzahl der Stellplätze sind in den örtlichen Bauvorschriften je nach Wohnungsgröße 1,5 bzw. 2,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Dies bedeutet z.B. für ein Einfamilienhaus 2 Stellplätze. Bei Doppelhäusern ist jede Teileinheit separat zu berechnen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen, damit eine gesicherte Durchfahrt ermöglicht wird.