BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "LANGENARGEN - MITTE"

Gemeinde Langenargen - Bodenseekreis - Baden-Württemberg

Textteil zum Bebauungsplan vom 12.07.1982

Der Beiplan zum Bebauungsplan, der die Festsetzungen der höchstzulässigen First- und Traufhöhen enthält und der Freiflächengestaltungsplan M 1:200 sind verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes "Langenargen-Mitte-Uhlandplatz".
Bestehende Baugrenzen oder Baulinien sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehoben.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1, 2, 3 BBauG)

1. Bauland (§9 Abs. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauland	Zahl der Vollgesch.	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Kerngebiet $MK_{1A}{}^{+}{}_{1B}$ (§ 7 BauNVO)	s. Plan	---	---
Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	s. Plan	s. Plan	s. Plan
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)	s. Plan	s. Plan	s. Plan

1.1.1 Die Sondergebiete werden wie folgt definiert:
Die sonst. Sondergebiete dienen der Unterbringung von Hotelbetrieben und Läden. Soweit im Bebauungsplan nur eine Nutzung eingetragen ist, ist die andere Nutzung ausgeschlossen. Wohnräume und abgeschlossene Wohnungen sind nur für die Besitzer/Pächter und das erforderliche Personal zulässig. Sonstige, frei vermietbare oder verkaufbare (Eigentumswohnungen) sind unzulässig. Die Bildung von Einzeleigentum, sowohl nach § 1 (2) als auch nach § 1 (3) Wohnungseigentumsgesetz wird ausdrücklich ausgeschloßen. Bei der Festsetzung als Hotelbetrieb wird eine längerfristige (mehr als 2 Monate) Vermietung oder Verpachtung der Hotelzimmer / - Appartements ausgeschlossen.

1.1.2 Für das Kerngebiet $MK_{1A}{}^{+}{}_{1B}$ wird eine geschoßweise Festsetzung der Nutzung nach § 9 Abs. 3 BBauG getroffen:
UG: Tiefgarage
EG: Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, Cafés
1. OG, 2. OG, DG: Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Räume für freie Berufe § 13 BauNVO

LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

Genehmigt nach § 11 BBauG i. V. ... § 2 Ziffer 1 der 2. DVO ... Landesregierung
Landesbeamt Bodenseekreis
Friedrichshafen, den 12. JAN. 1983

P1

Im Kerngebiet MK_{1A+1B} wird ausgeschlossen:
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.2.1 Ermittlung der Grund- und Geschoßflächen:
Maßgebend für die Ermittlungen der zulässigen Grundflächen sind die derzeit bestehenden Grundstücksgrenzen.

1.2.2 Garagengeschosse werden, wenn sie als Tiefgaragen aufgeführt werden, auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

1.2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche und der Geschoßfläche werden die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen in Garagengeschossen und in Vollgeschossen nicht berücksichtigt.

1.2.4 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 werden nicht zugelassen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 BauNVO)

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG).
Die wesentlichen Gebäudefronten sind parallel der ausgewiesenen Baugrenzen zu erstellen.

1.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

1.6.1 Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe:
Gebiet
MK_{1A+1B}: Hauseingang max. 0,20 m über bestehendem Niveau Schulstraße (OK.FFB.EG. = max. 0,20 über Niveau Schulstraße

SO_1: OK.FFB.EG = max. 0,50 über bestehendem Niveau Obere Seestraße

SO_3: OK.FFB.EG = max. 0,50 über bestehendem Niveau Obere Seestraße

Im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaues eines Gebäudes OK.FFB.EG = max. 0,50 m über bestehendem Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße

1.6.2 Festlegung der First- und Traufhöhen
Der Beiplan 1, der die Festsetzungen der höchstzulässigen First- und Traufhöhen festlegt, ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Langenargen-Mittel-Uhland"

Friedrichshafen, den 24. JAN 1982

1.6.3 Die im Plan festgesetzte Tiefgarage im Gebiet SO_1 darf mit der Oberkante ihrer Höhe 0,50 m über Straßenniveau Obere Seestraße nicht überschreiten. Die im Gebiet MK_{1A+1B} ausgewiesene Tiefgarage darf mit der Oberkante ihrer Höhe innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen max. 0,12 m über dem bestehenden Straßenniveau Schulstraße liegen; im nicht überbaubaren Teil darf die Oberkante der Tiefgarage max. 1,5 über dem Straßenniveau Obere Seestraße liegen.

1.7 Stellplätze und Garagen und Ihre Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BBauG in Verb. mit §§ 69 und 111 Abs. 1 BO Ba-Wü)

1.7.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen oder als Tiefgaragen innerhalb den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

1.7.2 Die Einfahrten zu den Tiefgaragen sind ausschließlich an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig. Grundstücksseiten, an denen Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind, sind im Plan gekennzeichnet oder durch Festsetzung von öffentlichen Stellplätzen auf der Verkehrsfläche eingeschränkt.

1.7.3 Für die Gebiete MK_{1A+1B} und SO_1 gilt:
Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen.

2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in:
Fahrverkehrsflächen,
öffentliche Stellplätze im Straßenraum,
Gehwege,
Verkehrsgrünflächen.
Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander können im Rahmen des Straßenausbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden. Dabei darf die Zahl der öffentlichen Stellplätze nicht verringert werden.

3 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 13 BBauG)
Sollten durch die Versorgung der Grundstücke mit Wasser und Strom und Telefon seitens der Versorgungsträgern besondere Anlagen erforderlich werden, so sind diese innerhalb der bebaubaren Flächen einzurichten. Einzelheiten der Eingliederung sind zwischen den Eigentümern, der Gemeinde und dem Versorgungsträger durch Privatvertrag zu regeln.

Friedrichshafen, den 12. [illegible]

4 Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
In dem Kerngebiet MK_{1A+1B} und den Sondergebieten SO_{4B} und SO_{2A+2B} ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit einzutragen. Liegt das Gehrecht innerhalb der überbaubaren Flächen, so ist eine Überbauung der Gehfläche oberhalb des EG zulässig. Das Gehrecht bezieht sich nur auf die Erdgeschoßzone. Wird eine Überbauung in Form von Arkaden o.ä. vorgenommen, so muß der lichte Durchgang im EG zwischen der Gebäudewand und eventuellen Stützen oder Pfeilern mind. 1,50 m betragen.

5 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
Durch Planeinzeichnung sind Straßenrandbepflanzungen in Form von Verkehrsgrünflächen und Einzelbäumen festgesetzt. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

6 Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG). Im Bebauungsplan sind an mehreren Stellen bestehende Bäume oder Baumgruppen gekennzeichnet, die durch geeignete Maßnahmen (während Baudurchführungen o.ä.) besonders zu schützen und dauernd zu erhalten sind.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 2 in Verb. mit § 111 BO Ba-Wü)

1. Äußere Gestaltung der Gebäudeneuplanungen und evtl. Umbauten

1.1 Fassade
Die Gestaltung hat im Einvernehmen mit dem Denkmalamt und dem Ortsbauamt zu erfolgen.

1.1.1 Die Fassaden sind durch Rück- und Vorsprünge sowie durch wechselnde Fenstergrößen etc. zu gliedern.

1.1.2 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportion auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen.

1.1.3 Die Außenwände sind als verputzte, gestrichene Mauerflächen auszuführen. Als Putzart ist der "Kellenwurfputz" zu bevorzugen.
Für untergeordnete Bauteile ist die Verwendung von gestocktem Sichtbeton oder Naturstein möglich.
Holzverschalungen an der Fassade sind in begrenztem Umfang möglich.
Fachwerk ist bei der Fassadengestaltung zulässig.
Sichtbare Holzteile an der Fassade sind mittel- bis dunkelbraun (nicht schwarz oder grau wirkend) einzulassen. Die Putzflächen sind in gedeckten Farbtönen zu streichen.
Die Verwendung von "Reinweiß" ist zu vermeiden.
An Balkonen sind Betonbrüstungen sowie Verkleidungen mit Asbestzementplatten, Aluminium o.ä. nicht zugelassen.

Genehmigung
nach § 11 BauGB i.V.m.
§ 2 Ziffer 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Ostalbkreis
Aalen, den

1.1.4 Werbemittel an der Fassade

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Form, Größe und Farbe der Umgebung anpassen. Unzulässig sind

a) Großflächenwerbung
b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
c) Lichtwerbung in grellen Farben
d) serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen- oder Markenwerbung, soweit sie nicht auf die Umgebung Rücksicht nehmen.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an einer Fassadenseite sind nicht zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m, bei Einzelschilder 0,80 m nicht überschreiten. Zulässig sind Lichtwerbeanlagen nur als aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf nicht höher als 5 m über der Oberkante der Straße liegen.

Im Gebiet bereits bestehende Werbeanlagen, die diese Bedingungen nicht erfüllen, sind davon ausgenommen. Bei einer Neuinstallation tritt jedoch auch hierfür diese Regelung in Kraft.

Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an den Außenseiten des Baublocks auf die Erdgeschoßzone zu beschränken.

1.1.5 Automaten

Automaten sind unzulässig, wenn sie auf der den umgebenen Verkehrsstraßen zugewandten Fassade angebracht werden.

1.2 Dach

1.2.1 Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigungen, Dachformen und Firstrichtungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Dachaufbauten sind als Gaupen mit Schleppdach zulässig (max. Trauflänge 2,00-2,30) Die Gaupen können auch offen ausgebildet werden (gedeckter Dachbalkon). Pro Gebäude ist ein Zwerchhaus zulässig.
Bei mehreren Zwerchhäusern ist ein Mindestabstand von 10 Metern vorzusehen.

Dacheinschnitte, großflächige Dachflächenfenster und die Bodenseegaupe (langer Dachaufbau mit schrägen Wangen) sind nicht zulässig.

1.2.2 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune Dachplatten, vorzugsweise naturrote Biberschwanzziegel zulässig. Dies gilt auch für Zwerchhäuser und Dachgaupen.

1.2.3 Kniestock

Die Kniestockhöhe darf max. 0,70 m betragen (gemessen von Deckenoberkante bis Oberkante Fußpfette). Rücksprünge hinter die Baugrenze bzw. Baulinie dürfen entsprechend der Dachneigung höher sein, wenn mind. 70 % des Gebäudes einen Kniestock von 0,70 m oder weniger aufweisen. Baurechtlich zugelassene Vorsprünge und Vorbauten müssen entsprechend der Dachneigung niederer ausgeführt werden.

Genehmigt nach § 11 BauG

1.2.4 Dachgesimse und Ortgänge
Sie sind als Sparren-, geputzte oder einfach verschalte Gesimse mit vorgehängten Rinnen auszuführen. An in der Umgebung vorhandenen Baudenkmälern bestehende Gesimse sind in ähnlicher oder abgeleiteter Form an den Neu- oder Umbauten zu verwenden.

2. Geländeveränderungen
Das Gelände ist in seiner Form zu erhalten.

3. Gestalung der unbebauten Flächen

3.1 Befestigte Flächen
siehe Bepflanungsplan

3.2 Unbefestigte Flächen
Nicht überbaute Flächen, sofern sie nicht als Gehflächen für die Allgemeinheit ausgewiesen sind, sind zu begrünen. Freiflächen an Hotels und Gaststätten sind als Garten oder Gartenterrassen auszuführen. Tiefgaragen sind im nichtüberbauten Bereich zu begrünen oder als Gartenterrasse auszuführen.

4. Allgemeine Anforderungen
Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Reparaturen und Renovierungen, haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und der Gestaltung ihrer räumlichen Gliederung der Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes zu dienen.

5. Gebäudefluchten
Bei Neubauvorhaben müssen Gebäudefluchten nach höchstens 20 m Länge durch einen Vor- oder Rücksprung gegliedert werden.

6. Abfallbehälter
Abfallbehälter in Form von Tonnen und Containern sind nur innerhalb der Bauwerke aufzubewahren. Eine Aufbewahrung im Freien ist nicht zulässig.

7. Antennen
Pro Gebäude sind nur zwei Antennen zulässig. Sie sind als Gemeinschaftsantennen auszuführen. Funkantennen sind genehmigungspflichtig.

8. Zusätzliche Genehmigungspflicht (§ 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)
Abweichend von § 89 Abs. 1 LBO wird aufgrund von § 111 Abs. 2 Ziff 1 LBO Baugenehmigungspflicht für folgende Vorhaben eingeführt:

a) Die Errichtung und Änderung von Bauteilen in Anlagen und Einrichtungen, soweit sie von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind (z.B. die Herstellung oder Änderung von Tür-, Licht- oder sonstigen Öffnungen in Wänden und in der Dachfläche).

b) Stützmauern über 30 cm Höhe

Genehmigt
nach § 11 BBauG i. V. m.
§ 2 Ziffer 1 der 2. D[illegible]
[illegible]
[illegible]
Friedrichshafen, den 2[illegible] JAN 1982

8. c) Einfriedungen, soweit sie von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind.

d) Abgrabungen und Aufschüttungen über 50 cm Höhenunterschied gegenüber dem Gelände

e) Werbeanlagen mit mehr als 0,2 qm Größe

9. Einfriedungen
Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind Einfriedungen mit einem Sockel von 20 cm und einer Heckenhinterpflanzung von max. 0,80 m.

III. HINWEISE

Es gelten die §§ der LBO Baden-Württemberg, die BauNVO (in der jeweils gültigen Fassung), die Festsetzungen des BBauG und der örtlichen Gemeindesatzungen soweit sie das Gebiet betreffen und in diesem Textteil nicht geändert oder ausgeschlossen sind.

Verkehrslenkende und -beschränkende Maßnahmen werden durch ein polizeirechtliches Verfahren festgesetzt.

AUFGESTELLT:
LANGENARGEN, den 12.07.1982

eugen j. hillebrand
freier architekt ing.
marktplatz 22-1, tel. 07543/3486
7994 langenargen

Bürgermeisteramt:

(Grothe)
Bürgermeister

LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

Genehmigt
nach §11 BauG i. V. mit
§2 Ziffer 1 der 2. DVO der
Landesregierung
Landratsamt Bodenseekreis
Friedrichshafen, den 24. JAN. 1983