

**Satzung**  
über den Bebauungsplan

**Pfarrer-Eggart-Straße / Blumenstraße**



Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) i.V.m. § 74 LBO und § 4 GemO hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen am 27.03.2000 den Bebauungsplan "Pfarrer-Eggart-Straße / Blumenstraße" als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 27.03.2000.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 27.03.2000.

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Langenargen, 27.03.2000



Müller  
Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender  
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den 28.03.2000



Bürgermeisteramt:

# BEBAUUNGSPLAN

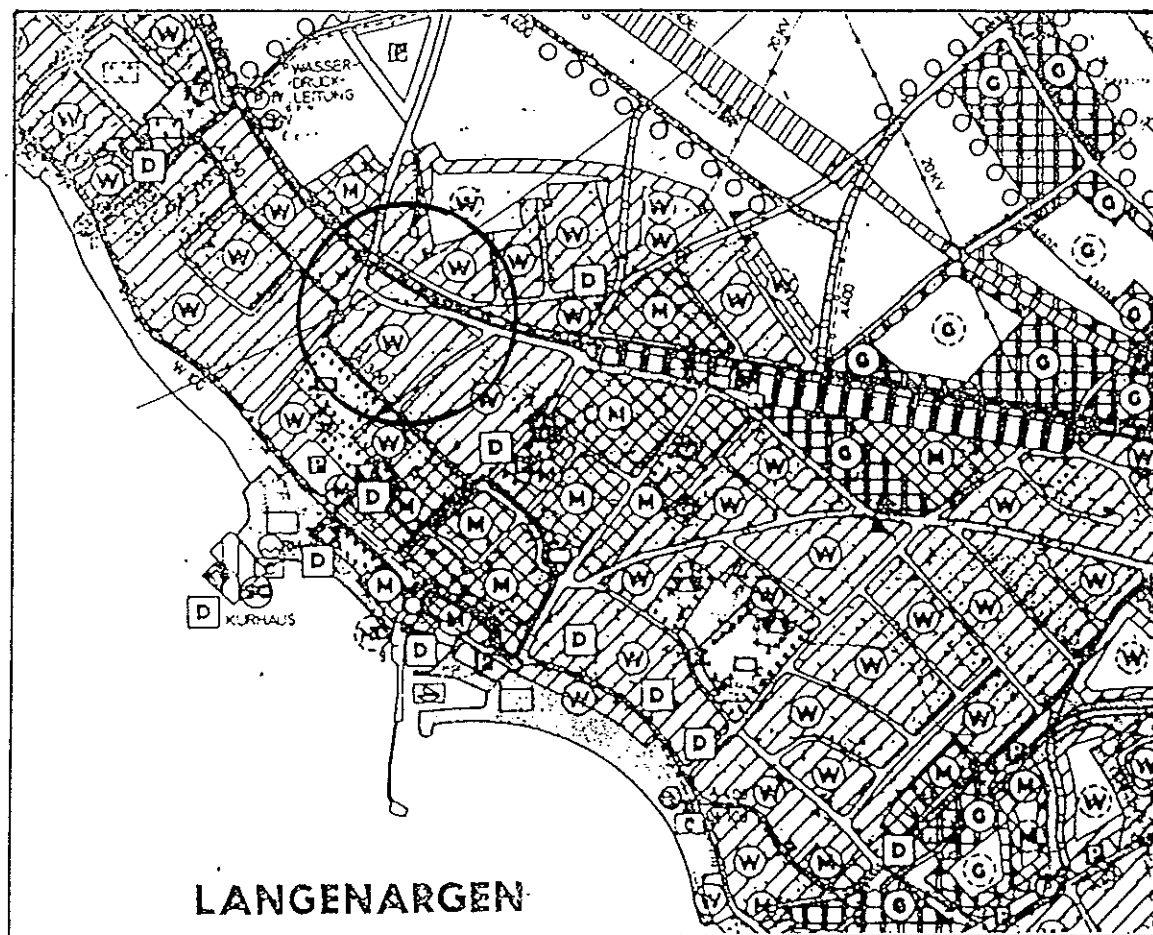
"PFARRER EGGART- / BLUMENSTRASSE"

GEMEINDE LANGENARGEN / BODENSEE-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG



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

## BEBAUUNGSPLAN "PFARRER EGGART-/BLUMENSTRASSE"

### GEMEINDE LANGENARGEN / BODENSEEKREIS

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert	i.d.F. vom 27.08.1997 16.01.1998
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert	i.d.F. vom 23.01.1990 22.04.1993
1.3 Landesbauordnung (LBO) Bad.-Württ. zuletzt geändert	i.d.F. vom 08.08.1995 15.12.1997
1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. vom 18.12.1990
1.5 Gemeindeordnung zuletzt geändert	i.d.F. vom 03.10.1983 20.03.1997

#### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 4 (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet unzulässig.

## **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 max. Grundflächenzahl sowie Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhen.

## **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) 2 BauGB**

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

3.2 Die Baugrenzen können durch erdgeschossige Vor- bzw. Anbauten bis zu 12 qm/Einzelhaus und 8 qm/Doppelhaushälfte überschritten werden (max. Tiefe 2,0 m), Vor- und Anbauten sind jedoch nur an den straßenabgewandten Seiten zulässig. Eine Ausnahme bildet Gebäude 11/12, hier sind diese auch dem Stichweg zugewandt zulässig.

## **4. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB**

4.1 Im Baugebiet ist gem. Eintrag "offene" Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt als Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser.

4.2 Für Grenzgaragen ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Grenzgaragen bzw. Garagen mit Grenzabstand sind abweichend von der LBO mit einer Wandansichtsfläche bis zu 30 qm zulässig.

## **5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) BauGB**

5.1 Die Stellung der baulichen Anlage ist analog der Hauptfirstrichtung gem. Lageplan festgesetzt.

## **6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB**

6.1 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.

6.2 Sichtschutzwänder bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grenze sind bis zu einer Länge von 3,0 m ab Hausgrund zulässig.

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

6.4 Untergeordnete Nebenanlagen für die Versorgung, z.B. Schaltkästen, sind in Abstimmung mit der Gemeinde auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB**

7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig. Eine Verschiebung der Garagenstandorte ist zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7.2 Offene Stellplätze sind nicht verbindlich festgesetzt. Sie sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.

## **8. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB**

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

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

9.1 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.

## **10. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB**

10.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemischtgenutzter Flächen ohne Trennung der Verkehrsarten dargestellt. Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen (Stellplätze, Verkehrsgrün) 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.

## **11. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 26 BauGB**

11.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische *Rückenstützen für die Straßenrandeinfassung* entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von 0,8 m zu dulden.

11.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0.5 m Standorte für Straßenbeleuchtung und Schaltkästen zu dulden.

## **12. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB**

12.1 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.

## **13. PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 a und b BauGB**

13.1 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.

13.2 Im gesamten Plangebiet ist je 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzung in den privaten Flächen hat bis zu der auf den Einzug folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis zu 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.

## **14. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB**

Die Höhenlage des Gebäudes darf max. 30 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen. Bei Erhalt von Bestandsgebäuden ist eine Ausnahmeregelung zur Anpassung an die Bestands-EFH im Einzelfall zulässig.

## **C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO**

#### **1.1 BAUKÖRPER**

- Die Baukörper sind in klarer, rechtwinkliger Form auszuprägen

## 1.2 DACH

### 1.2.1 Dachform/Dachneigung

- Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer in Längsrichtung des Gebäudes.
- Dachneigung für Hauptgebäude siehe Lageplan
- Die Dachneigung für An- bzw. Vorbauten oder Nebenanlagen als Pultdachanbauten ist auf 20 - 30° festgesetzt.
- Für Garagen mit Satteldach ist eine Minstdachneigung von 30° festgesetzt.

### 1.2.2 Dachdeckung

- Die Dachdeckung des Hauptdaches wie der Dachgaupen ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Spektrum der Dachfarben: naturrot, hellbraun, mittleres Braun, dunkelbraun.

### 1.2.3 Dachvorsprünge

- Die Dachvorsprünge sind giebelseitig auf 30 - 70 cm festgesetzt, traufseitig auf mindestens 70 cm.

### 1.2.4 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig.
- Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Giebelgaupen zulässig. Je Gebäude ist nur eine Art von Gaupen zulässig. Zwerchhäuser sind in fassadenbündiger Ausführung zulässig (max. 1 Zwerchhaus/Gebäude)
- Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten, die der Einzelgaupen sowie Zwerchhäuser 2,5 m nicht überschreiten.
- Für Dachgaupen ist ein angemessenes Verhältnis zur Dachfläche und untereinander festgesetzt:
  - Abstand zum First sowie zur Traufe mind. 1,0 m
  - Abstand zum giebelseitigen Dachrand mind. 2,5 m
  - Abstand untereinander mind. 1,5 m
- Unüberdachte Dacheinschnitte sind nicht zulässig
- Thermische Solarkollektoranlagen sowie Photovoltaikmodule sind zulässig

## 1.3 FASSADE

### 1.3.1 Fassadenmaterialien

- Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Fassadenverkleidungen sind für untergeordnete Flächen zulässig in Form von Holzverschalungen oder ähnliche Materialien.

### 1.3.2 Farbgebung

- Die Farbgebung der Fassade hat im Farbton und Intensität auf die Umgebung Bezug zu nehmen. Für die verputzten Mauerflächen sind helle gedeckte Farbtöne zu verwenden.

### 1.4 ANBAUTEN, NEBENANLAGEN, GARAGEN UND CARPORTS

- Nebengebäude und Anbauten sind auf die Gestalt des Hauptgebäudes abzustimmen. Sie sind vornehmlich in Leichtkonstruktion auszuführen.
- Garagen und Carports, die aneinanderggebaut werden, sind ohne Versatz auszubilden sowie mit gleicher Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe

### 1.5 DOPPELHÄUSER

- Doppelhäuser sind an ihrer gemeinsamen Grenze ohne Versatz auszuführen. Die Traufhöhe ist für beide Haushälften gleich und durchlaufend auszubilden, ebenso Dachneigung, Dachfirst, Dachdeckung und Dachaufbauten. Die Fassaden sind ebenfalls einheitlich aufeinander abzustimmen. Aneinandergebaute Garagen sind ebenfalls ohne Versatz und mit gleicher Wandhöhe und Dachneigung auszuführen.

### 1.6 GEBÄUDEHÖHEN

- Es sind im Lageplan sowohl die max. Wandhöhen wie auch Firsthöhen festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Für die erdgeschossigen Anbauten ist eine max. Wandhöhe von 2,70 m festgesetzt.
- Als Firsthöhe gilt das Maß von der geplanten EFH bis zur Oberkante Dachhaut First.

## 2. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN § 74 (1) 2 LBO

- 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 jeden Betrieb ist nur 1 Werbeanlage zulässig
- Unzulässig sind Plakatwände



### 3. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN FREIFLÄCHEN UND UNTERGEORDNETE BAULICHE ANLAGEN § 74 (1) 3 LBO

#### 3.1 UNBEBAUTE FLÄCHEN

- Stellplätze, Zufahrten und Terrassen sind, wenn sie befestigt ausgeführt werden sollen, mit offenporigen Belägen (Kiesflächen, Schotterrasen oder Rasenpflaster) auszuführen.
- Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten
- Im Hofraum zum öffentlichen Verkehrsraum hin ist mindestens 1 Hofbaum standortgerechter Art zu pflanzen (s. Pflanzliste).
- Die vom öffentlichen Straßenraum her einsehbare Freiflächen dürfen nicht als Lagerflächen verwendet werden.
- *Das Gelände ist in seiner natürlichen Höhenlage zu belassen.* Geländeauffüllungen sind nur bis zur max. festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe zulässig.
- Geländeabgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses sind nur an den vom Straßenraum abgewandten Seiten zulässig (max. Tiefe 1,0 m).

#### 3.2 PFLANZLISTE

- Für Bäume, die gemäß dem Bebauungsplan zu pflanzen sind, sind standortgerechte Arten zu verwenden, z.B. :

##### Pflanzliste 1

###### Hofbäume entlang der Wohnstraße (eine Baumart)

Acer campeture	Feldahorn
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Wildbirne

##### Pflanzliste 2

###### Platzbäume

Juglans nigra	Nußbaum
Fraxinus excelsior	Eßkastanie
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

##### Pflanzliste 3

###### Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja alternifolia	Chinesischer Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche

Ligustrum vulgare	Liguster
Magnolia in Sorten	Magnolien
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus coronarius	Süßer Jasmin
Prunus pudus	Traubenkirsche
Rosa in Sorten	Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### Pflanzliste 4

##### Fassadenbegrüung

Actinidia marguta	Kiwi
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis in Sorten	
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletterrosen
Vitis spec.	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen
o.ä.	

Ausgeschlossen sind Nadelgehölze jeder Art wie Thuja sowie sonstige standortfremde Gehölze.

### 3.3 EINFRIEDIGUNGEN

- Hofflächen, die an den Straßenraum anschließen, dürfen nicht abgeschrankt werden.
- Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind mind. *0,25 m* von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Zur Einfriedung sind lockere Laubhecken (s. Pflanzliste) zulässig sowie Holzlattenzäune (80 - 100 cm Höhe). *An Straßeneinmündungen ist die Höhe gem. Festsetzung B 9.1 auf max. 80 cm begrenzt.*

### 4. BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN § 74 (1) 4 LBO

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

## 5. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

## 6. REGENWASSERBEHANDLUNG

Die Regenwasserbehandlung der Dachflächenwässer ist dezentral über Retentionsmulden auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt mit einem Notüberlauf in die örtliche Kanalisation. Die bereits an die Kanalisation angeschlossenen Bestandsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

## 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.

### 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. Für die Retentionsfläche ist ein Retentionsvolumen von 3 cbm/100 qm Dachfläche vorzusehen. *Sofern zur Rückhaltung von Niederschlagswasser Regenwasserzisternen verwendet werden*

sollen, kann nur das Volumen der Zisterne als Rückhaltevolumen angerechnet werden, welches sich nach dem Regenereignis selbst abwirtschaftet.

## 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. ENERGIEVERSORGUNG

Eine Versorgung mit Erdgas wäre möglich.

## 8 DEUTSCHE TELEKOM

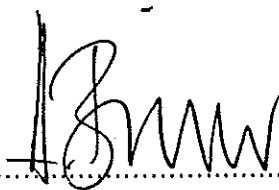
Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr.

## 9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen. Bei der geplanten Bepflanzung ist Rücksicht auf vorhandene Stromkabel zu nehmen.

Aufgestellt vom Planfertiger:

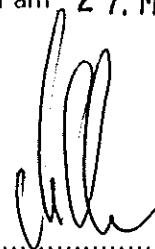
Kressbronn am 15.11.1999  
überarbeitet 28.2.2000/27.3.2000



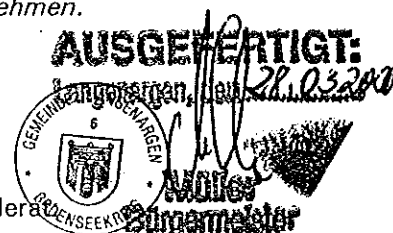
Dipl.-Ing. Binder  
Fakler-Binder Dipl.-Ing. SRL  
Freie Architekten u. Stadtplaner

Gebilligt vom Gemeinderat

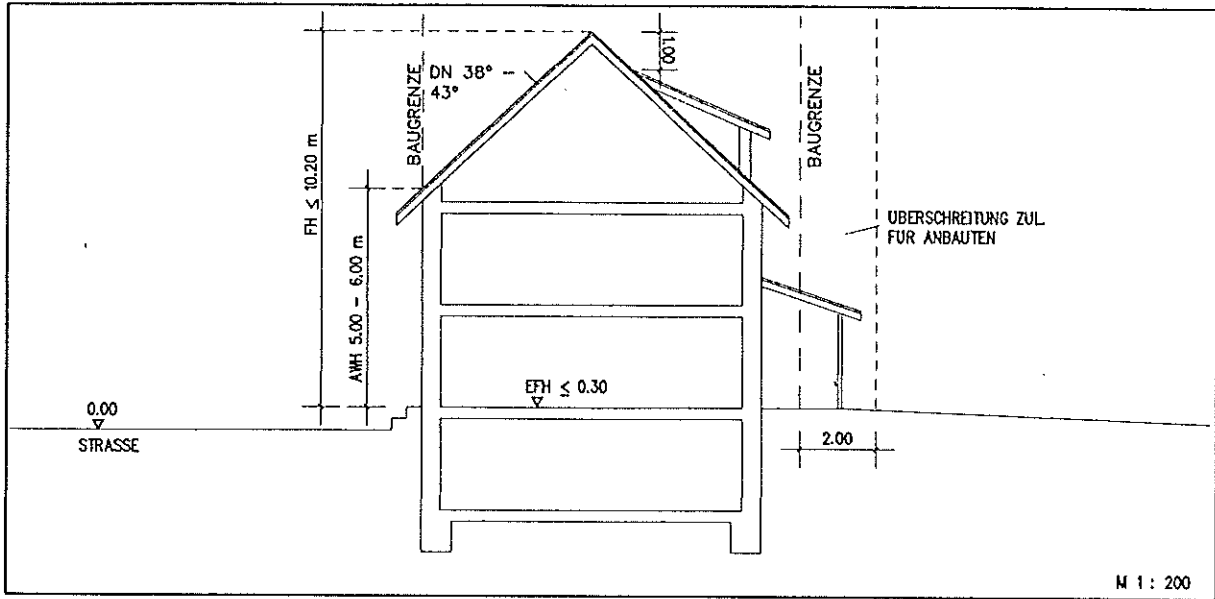
Langenargen am 27. März 2000

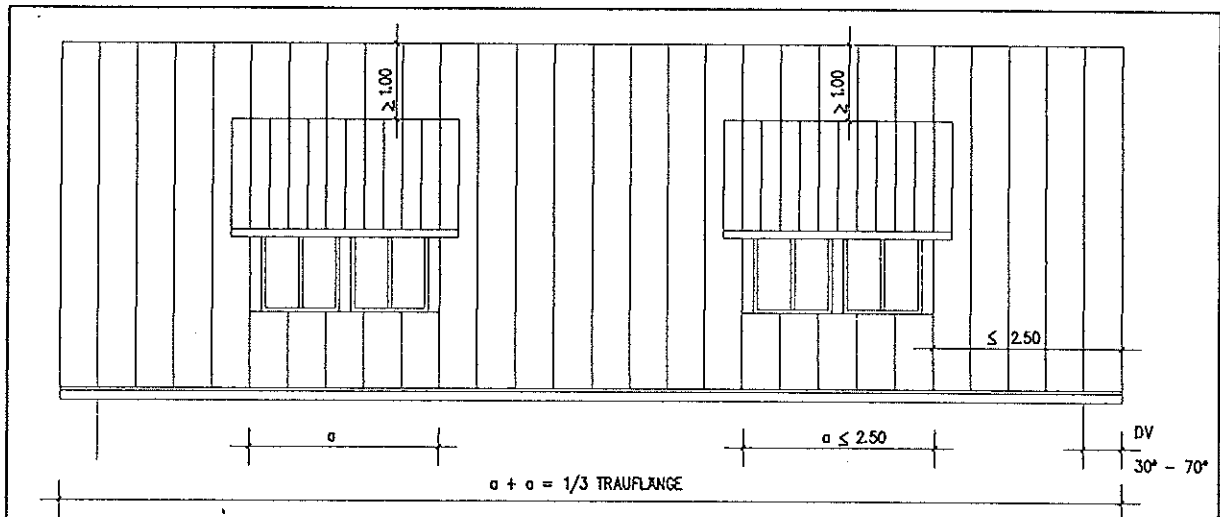
Bürgermeister Müller  
Gemeinde Langenargen



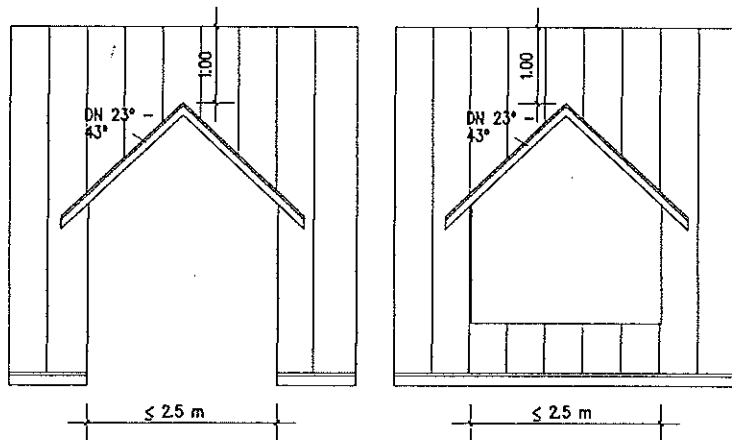
# ANLAGE



BAUKORPER



SCHLEPPGAUPEN



ZWERCHHAUS

GIEBELGAUPE

DACHAUFBAUTEN