Bebauungsplan "Zwischen Friedhofstraße und Friedrichshafener Straße"
Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.01.2010 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3 und 4 BauGB). Gleichzeitig wurde im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den Bebauungsplanbereich geändert. Diese Flächennutzungsplanänderung ist am 09.10.2009 öffentlich bekannt gemacht worden und daher zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Bebauungsplanes war demnach die parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung bereits rechtskräftig. Nach dem Baurecht besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung, sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

Die Umweltbelange wurden im vorstehenden Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Umweltprüfung sowie bei der Aufstellung des Grünordnungsplanes berücksichtigt. Die Fragen der Umweltbelange wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Bodenseekreis abgearbeitet. Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes wurden vom Landratsamt Bodenseekreis Stellungnahmen zu Fragen der Umweltproblematik vorgebracht. Diese wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. wurden im Verfahren ausgeräumt. Mit den Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden teilweise Anregungen vorgetragen, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen. Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden verschiedene Planungsalternativen an verschiedenen Standorten diskutiert. Die nun verfolgte Planung war nach Ansicht des Gremiums die bestmögliche Lösung um eine Gemeinbedarfsfläche zu erhalten, um eine Kleinkindertagesstätte erstellen zu können.

Die vorgeschlagenen Stellungnahmen wurden in den einzelnen Beratungen im Gemeinderat detailliert abgewogen. Hierbei wurden die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen, um ein ausgewogenes Beschlussergebnis zu erhalten. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 20.07.2009 gefasst. Die detaillierten Abwägungsvorgänge können in den Originalprotokollen nachvollzogen werden.

Diese zusammenfassende Erklärung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern wird diesem lediglich als zusätzliche Zusammenfassung beigelegt.

Langenargen, den 18.01.2010

Rolf Müller
Bürgermeister

Satzung

über den Bebauungsplan

"Zwischen Friedhofstraße und Friedrichshafener Straße"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl.IS. 2414) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde. Langenargen den Bebauungsplan "Zwischen Friedhofstraße und Friedrichshafener Straße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2009.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.07.2009, sowie eingearbeiteten Grünordnungsplan vom 20.07.2009.

§ 3

In-Kraft-Treten

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

Langenargen, 20.07.2009

Rolf Müller
Bürgermeister

ausgefertigt:
Langenargen, 12 1. JUL. 2009

Rolf Müller
Bürgermeister

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)

1.3 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991S. 58)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl.S. 252).

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden-UmsetzungsG vom 10.05.2007 (BGBl. I. S. 666)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1.1 Sondergebiet (SO 1- SO3) § 11 BauNVO

2.1.1.1 SO 1 Öffentliche Gemeinbedarfsfläche

Zulässig ist die Nutzung als soziale Einrichtung und sonstige Gemeinbedarfseinrichtung wie z.B. Kleinkindertagesbetreuung, Kindertagesstätte, Jugendeinrichtung usw.

2.1.1.2 SO 2 Spielplatznutzung

Zulässig ist die Nutzung mit Spielplätzen aller Art.

Sämtliche Arten von Ballspielfeldern (Bolzplatz, Fußball, Beachball, Street und Basketball usw.), Skate - und Inlinerplatz.

2.1.1.3 SO 3 Öffentlicher Parkplatz und Festplatz

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§ 16 Abs. 3 BauNVO
i.V.m. § 18 BauNVO

2.2.1 SO 1

2.2.1.1 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

2.2.1.3 Grundfläche (GR): 700 qm als Höchstmaß

2.2.2 SO 2

2.2.2.1 Zulässig sind alle handelsüblichen Spielgeräte, Ballsport und Skate und Inlinesportgeräte (Rampen usw.)

2.2.3 SO 3

2.2.3.1 Zulässig sind nur offene Stellplätze und Festplatzübliche fliegende Bauten

2.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.3.1 SO 1 - 3: Offene Bauweise

2.4. Offene Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Offene Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit keine Gefahr für das Grundwasser besteht (offenporige Beläge sind z. B. drainfähiges Pflaster, o. ä.). Auf Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen sind offene Stellplätze nicht zulässig. Die Fahrflächen können versiegelte Beläge sein.

2.5. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss, gemessen über NN. Die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss der Gebäude wird auf 401,70 festgelegt.

2.6. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im SO 1 ergeben sich die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische baulichen Anlagen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im SO 2 sind die Spielgeräte oder sonstigen notwendigen Einrichtungen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig, abstandsflächenpflichtige Spielgeräte haben diese Abstandsflächen einzuhalten. Die offenen Stellplätze sind ebenfalls im gesamten Bereich des SO 3 zulässig.

2.7. Beseitigung des Niederschlagwassers

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die Beseitigung des Niederschlagwassers erfolgt in den Bereichen, die bebaubar sind (Sondergebiet SO 1) durch Einleitung der Oberflächenwasser in die im Plan festgelegte Sickerfläche. Diese Sickerfläche ist mit Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal in der Friedrichshafener Straße anzuschließen. Der Standort der Sickerfläche kann in der überbaubaren Fläche des SO 1 variabel gewählt werden. Die Hinweise unter 3.1 geben Erläuterungen zur Ausgestaltung der Sickerflächen für die Beseitigung des Oberflächenwassers. In den Bereichen SO 2 und SO 3 sind die Flächen überwiegend wassergebunden ausgestaltet, so dass das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickern kann. Bei bestehenden befestigten Flächen versickert das Oberflächenwasser in den Randbereichen.

2.8. Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzerhaltungsgebote sind nach Maßgabe der Pflanzliste auszuführen. Für die Pflanzauswahl gilt folgende Pflanzliste:

Pflanzliste 1

Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen wahlweise mit:

- Buddleia alternifolia, Sommerflieder
- Buddleia davidii, Schmetterlingsstrauch
- Corylus avellana, Hasel
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Cornus sanguinea, Hartriegel
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa in Sorten, Rose
- Viburnum opulus, Schneeball
- Viburnum lantana, wolliger Schneeball

3. HINWEISE

3.1 Beseitigung von anfallenden Regenwasser und Dachflächenwasser

Retentions- und Versickerungsmulden sind im Bebauungsplangebiet zur Speicherung und Versickerung von Regenwasser von Dachflächen anzulegen. Die Versickerung darf ausschließlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Sickerschächte sind nicht erlaubt. Den Mulden ist das Regenwasser sowie das Oberflächenwasser zuzuführen. Die Mulden besitzen technische und ökologische Funktionen. Bei der Planung, der Bemessung, dem Bau, der Bepflanzung und der Pflege der Mulden sind deshalb mehrere wichtige Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

3.1.1 Planung:

Mit Rücksicht auf die Versickerung des Regenwassers dürfen die Dächer der anzuschließenden Hochbauten keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Das Regenwasser sowie das Oberflächenwasser ist der Retentions- und Versickerungsmulde zuzuführen. Bei der Höhenplanung der Regenwasserleitungen ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht zu tief verlegt werden, da ansonsten die Mulde ebenfalls tief wird und somit ein optisch negatives Bild ergibt. Die Ableitung des Regenwassers in offenen Rinnen ist, wenn technisch machbar, einer Rohrleitung vorzuziehen. Die Versickerungsmulde erhält für den Notfall einen Notüberlauf mit Anschluss an die Regenwasser-Grundstücksentwässerung. Als Notüberlauf bei Starkregen ist am Ende der Retentionsfläche ein Schacht vorzusehen, dessen Abdeckung immer frei sein muss, damit das Regenwasser einlaufen kann.

3.1.2 Bemessung:

Die Retentions- und Versickerungsmulde benötigt einen Flächenbedarf von ca. 10 bis 15 % der angeschlossenen, abflusswirksamen Flächen. Die maximale Einstautiefe im Bemessungslastfall darf 30 cm nicht überschreiten. Ein spezifisches Volumen der Erdmulde von 30 m^3 je 1.000 m^2 angeschlossene Fläche sollte nicht unterschritten werden. Durch die Einhaltung der vorgenannten Bemessungsparameter wird die Entleerung der Retentions- und Versickerungsmulde über die Versickerung innerhalb von max. 2 Tagen gewährleistet.

3.1.3 Bau von Retentions- und Versickerungsflächen:

Die Retentions- und Versickerungsmulde ist als Erdmulde mit flachen Böschungen anzulegen. Die Versickerung von Regenwasser darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Die Böschungs- und Sohlflächen sind mit einer mind. 30 cm starken Humusschicht (belebte Bodenzone) zu bedecken. Die Mulde darf nicht befestigt und muss frei bleiben von Einbauten, außerdem darf nichts gelagert werden (Holz, Rasenschnitt). Die Fläche ist mittels Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3.1.4 Bepflanzung von Retentions- und Versickerungsflächen:

Neben der Retentions- und Versickerungsfunktion hat die Mulde eine ökologische Funktion und dient der Entwicklung der Tier- und Pflanzenwelt und als Rückzugsraum für Vögel, Igel etc. Eine Bepflanzung der Flächen mit Einzelgehölzen ist erwünscht. Es sollte jedoch am Rand gepflanzt werden, um die extensive Pflege weiterhin zu ermöglichen.

Eine Bepflanzung mit Bodendeckern oder geschnittenen Hecken ist nicht zulässig. Die gepflanzten Gehölze sollen sich artgerecht entwickeln können und sollen nicht geschnitten werden.

3.1.5 Pflege von Retentions- und Versickerungsflächen:

Ein Wasserstau bei Regen ist möglich und erwünscht. Die Retentions- und Versickerungsmulde darf von Fahrzeugen nicht befahren werden, da sonst die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens besteht. Die Retentions- und Versickerungsmulde muss extensiv, also ohne Düngung gepflegt werden, da eine Düngung zu einer Gewässerverschmutzung führt. Die Mulde ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Dieser sollte 2 - 3 mal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut muss abgefahren werden.

3.2 Archäologische Denkmalspflege beim Regierungspräsidium Tübingen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.3 EnBW

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m breite sind Anlagen für die Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.

Langenargen, den 20.07.2009

Müller
Bürgermeister

GEMEINDE LANGENARGEN 2 BODENSEEKREIS

Ausgefertigt!
Langenargen, den 21. JUL. 2009

Müller
Bürgermeister

GEMEINDE LANGENARGEN 2 BODENSEEKREIS