

Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften
"Örtliche Bauvorschriften zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße"

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen die örtliche Bauvorschriften "Örtliche Bauvorschriften zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Bebauungsplan zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße" vom 02.02.2004.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtliche Bauvorschrift besteht aus dem textlichen Teil vom 02.02.2004 und dem Lageplan zum Bebauungsplan "Bebauungsplan zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße" vom 02.02.2004, in dem die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift enthalten sind.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 LBO i.V.m. § 10 BauGB).

Langenargen, 02.02.2004

Rolf Müller
Bürgermeister



Ausgefertigt!

Langenargen, den 03.02.04

Müller
Bürgermeister



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" ZWISCHEN KIRCHSTRASSE UND
OBERE SEESTRASSE "

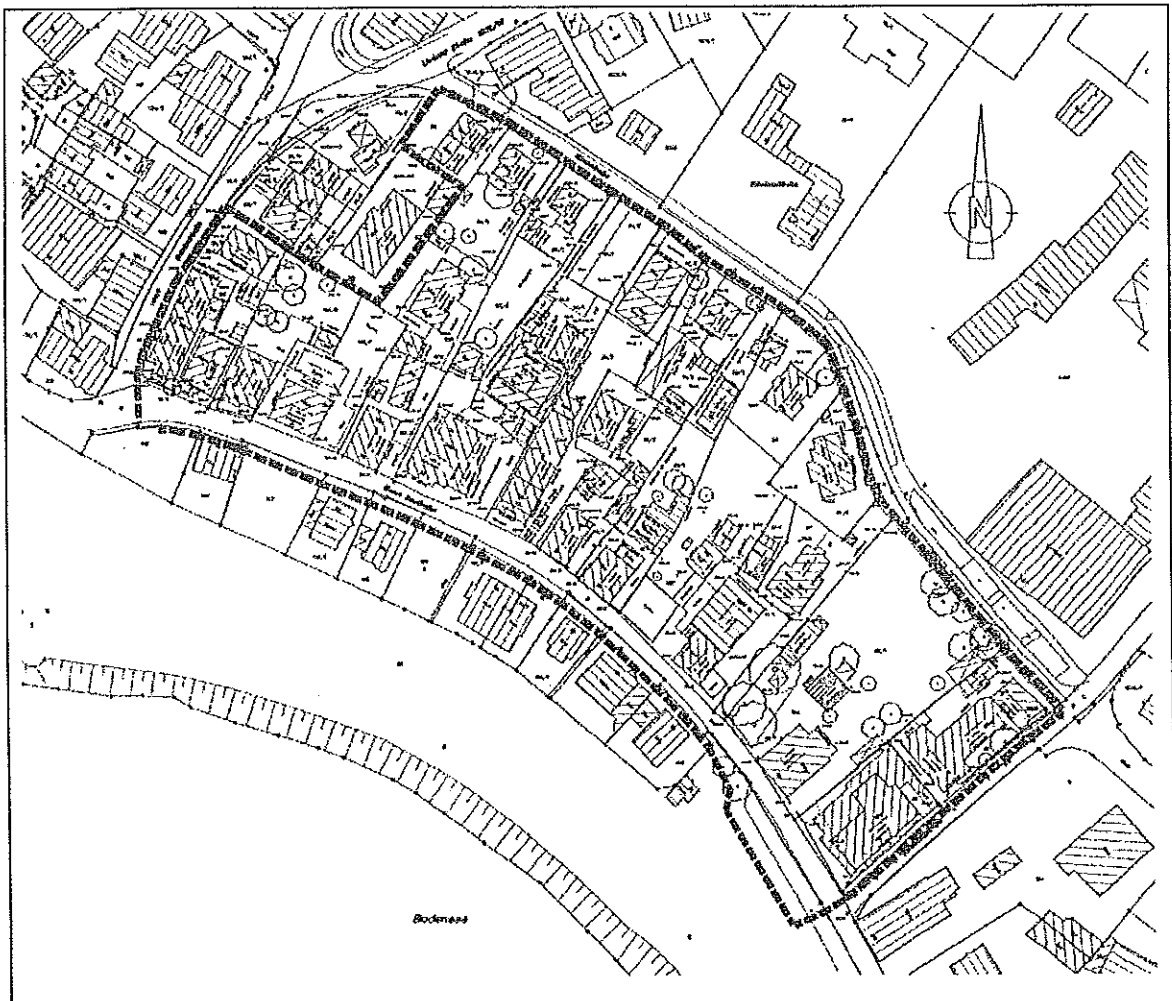
GEMEINDE LANGENARGEN / BODENSEEKREIS

RECHTSGRUNDLAGEN
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG



02.02.2004

SATZUNGSBESCHLUSS



I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

"KIRCHSTRASSE / OBERE SEESTRASSE"

GEMEINDE LANGENARGEN / BODENSEEKREIS

Auftraggeber: Gemeinde Langenargen

Auftragnehmer: Fakler-Binder, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner

88079 Kressbronn am Bodensee

Bodanstraße 14, Tel. 07543--9607-0 Fax. -20

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. 8. 1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 12. 2000 (Gbl. S. 760).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000 (Gbl. S. 581)

Hinweis

Der Lageplan Nr. 3.3 des Bebauungsplanes "Zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße" enthält Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO.

Ordnungswidrig handelt gem. § 75 LBO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu (analog) 100 000 DM geahndet werden.

B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 82/1, 85, 86, 87, 87/3, 88, 90/1, 90/2, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4, 92/5, 94/1, 94/2, 95/2, 95/3, 95/4, 96, 101/1, 101/2, 101/3, 103, 107, 121, 121/1, 121/2, 696, 2041 und die Teilflurstücke Nr. 3 (Obere Seestraße einschließlich 2 Wege), 117, 116/1, 115, 114, 110/1, 109, 58 (Grünanlage) der Gemarkung Langenargen. Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 2,5 ha.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 BAUKÖRPER

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

Die Baukörper sind in rechteckiger geschlossener und längsgestreckter Form auszuprägen analog der bisherigen Baustruktur. Die Hauptbaukörper entlang der Oberen Seestraße sind in einem Maßverhältnis von mind. 1:1.5 Breite zu Länge auszuführen.

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

1.2 GARAGEN, ANBAUTEN UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

1.2.1 **Garagen, Nebengebäude und Anbauten** müssen auf den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

1.2.2 Wenn **Tiefgaragenstellplätze** erforderlich sind, dann sind Zufahrt und Rampe in das Hauptgebäude oder in einen Anbau bzw. Nebenbau zu integrieren. Entlang der Oberen Seestraße darf die Ein- und Ausfahrt bei Nichtbenutzung nur als geschlossenes Tor in Erscheinung treten. Von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Abfahrtsrampen einen Mindestabstand von 5,0 m aufweisen.

1.3 DACH

1.3.1 Dachform

Die Dächer sind in ihrer Form, Neigung sowie Firstrichtung entsprechend dem historischen Bestand sowie der Umgebung auszuführen. Zulässig sind nur steilgeneigte, symmetrische Satteldächer mit mittigem First in Längsrichtung des Gebäudes. Dachneigung 43-50°. Bei den Gebäuden Kirchstraße 2,4 und 6 sind wie im Bestand auch Walmdächer zulässig. Für Nebengebäude und Garagen ist eine Reduzierung der Dachneigung bis auf 30 Grad zulässig. Anbauten und Vordächer können auch mit geringer geneigten Pultdächern ausgeführt werden (Dachneigung mind. 10°).

1.3.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoß zulässig bis insgesamt max. 1/3, an straßenabgewandten Seiten bis 1/2 der zugehörigen Dachlänge. Dachaufbauten sind als Einzelgaupen zulässig, max. Breite 2,5 m

Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- oder Giebelgaupen zulässig. Für diese gilt:

- Abstand zum First mind. 1,0 m, zum giebelseitigen Dachrand mind. 3,0 m, zum traufseitigen Dachrand mind. 1,0, untereinander mind. 1,0 m
- Gaupenfenster deutlich niedriger als die Normalfenster der Fassade
- Deckung in Art und Material wie das Hauptdach

Unüberdachte Dacheinschnitte sind nicht zulässig

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

1.3.3 Dachvorsprünge

Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung in durchlaufender Form zimmermannsmäßig auszubilden. Unterbrechungen für Balkone, Widerkehre etc. sind im Bereich der Oberen Seestraße erst in einem Abstand von mind. 15 m vom straßenseitigen Giebel zulässig. Die traufseitigen Dachvorsprünge sind als Sparrengesimse bzw. Kastengesimse auszuführen mit mind. 70 cm Vorsprung. Die giebelseitigen Dachvorsprünge sind zulässig mit einem Vorsprung von 30 - 70 cm.

1.3.4 Die **Dachdeckung** des Hauptdaches wie der Dachgaupen und Dacheinschnitte ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen in Biberschwanzform, Flachdachpfannen bzw. Strangfalzziegeln auszuführen, Farbgebung naturrot, rotbraun bis dunkelbraun. Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Dachbeläge aus nichtbeschichteten Kupfer, -Zink- oder Bleiblechen sind aus Gründen des Wasserschutzes unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von **Sonnenenergie** sind auf den Dachflächen zulässig. Im Bereich der Oberen Seestraße sind hierfür vom öffentlichen Raum abgewandte Dachflächen zu verwenden.

1.4 FASSADE

- 1.4.1 Die typische Fassadengliederung ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. Als Grundform ist die ortsübliche "Lochfassade" mit Einzelöffnungen anzusehen.
- 1.4.2 Die Traufseiten bei den Gebäudetypen ‚Eindachhof‘ entlang der Oberen Seestraße sind entsprechend zu gliedern.
- 1.4.3 Außenwandflächen sind zu verputzen. Für untergeordnete, vom öffentlichen Raum abgewandte Flächen sowie Nebengebäude sind auch Holzverkleidungen zulässig.
- 1.4.4 Die Farbgebung der Fassade hat im Farbton und Intensität auf die Umgebung Bezug zu nehmen. Für die verputzten Mauerflächen sind helle Erdfarben zu verwenden. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden. Vor jedem Anstrich, auch bei Renovierungen, ist ein großflächiges Farbmuster anzusetzen, das mit der Gemeinde abzustimmen ist.
- 1.4.5 Balkone sind als leichte vorgesetzte Holz- bzw. Stahlkonstruktionen auszuführen
- 1.4.6 Besondere Bauteile wie z.B. Gesimse, Wappen- oder Schlußsteine, Inschriften oder Zierfiguren etc. sind zu pflegen und zu erhalten.
- 1.4.7 Für Öffnungen in Fassadenflächen die von der Oberen Seestraße einsehbar sind, gelten die nachfolgenden Festsetzungen:
- Die Fenster sind in Anlehnung an die überlieferten Fensterformate als Einzelfenster in Holz- ausführung oder anderen Materialien, die in Farbe und Struktur holzähnlich sind in hoch- rechteckigen Formaten auszuführen. Größere Öffnungsformate sind möglich durch Kopplung von Einzelfenster. Die fassadenprägenden Fenster sind durch eine entsprechende Teilung zu gliedern und ab einer Breite von 1,0 m mit mindestens 2 Drehflügeln auszustatten.
 - Der seitliche Abstand der Fenster zur Hausecke muß mind. 0,50 m betragen.
 - Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig
 - Schaufenster sind im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen sich in Größe, Format dem Baukörper anpassen und in Material und Farbe auf die Fassade abgestimmt sein. Schaufensterrahmen sind nur mit deckenden Farbanstrichen zulässig.
 - Wo von der Fassadenstruktur her typisch, ist auf die Anbringung von Fensterläden als Klappläden zu achten.
 - Evtl. Rolläden und Jalousiekästen sind versteckt in die Öffnungen zu integrieren.

2. ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 (1) 2 LBO

- 2.1.1 Werbeanlagen müssen sich in Form, Farbgebung und Material zurückhaltend in das Ortsbild und in die Fassade einfügen. Ihre Anbringung darf weder die Einheitlichkeit der Fassade noch wesentliche Architekturteile beeinträchtigen. Grelle Signalfarben sind unzulässig. Lichtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Anlage bzw. Bestrahlung mit Punktleuchten
- 2.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, je werbende Einrichtung max. 1 Werbung.
- 2.1.3 Werbeanlagen sind horizontal anzubringen und max. bis zur Fensterbrüstung 1. OG zulässig. Sie dürfen die folgenden Maße nicht überschreiten: Länge max. 5,0 m, Schrifthöhe max. 40 cm, Einzelbuchstabe bis 60 cm
Zulässig sind ebenfalls Auslegerschilder in kunsthandwerklicher Ausfertigung.

2.1.4 Unzulässig sind:

- Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder farbigem Licht
- bewegliche Werbeanlagen
- Lichterketten (ausgenommen zur Weihnachtszeit)
- Plakatwände

3. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE § 74 (1) 3 LBO

- 3.1 Die Gestaltung und Bepflanzung von Vorgarten, Hofbereich und Hausgarten soll sich im Bereich der Oberen Seestraße an den traditionellen Vorbildern orientieren.
- 3.2 Stellplätze, private Zufahrten und Terrassen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Rasengittersteine, Schotterrassen). Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.
Für jeweils 3 offene Stellplätze ist begleitend zur Einbindung ein Laubbaum zu pflanzen.
- 3.3 Die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Freiflächen dürfen nicht als Lagerflächen verwendet werden.
- 3.4 Die im Lageplan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Grünfläche mit Laubbäumen (z.B. Obsthochstämme) und Strauchbewuchs (s. Artenlisten in der Anlage) zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.
- 3.5 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind Laubbäume gem. Artenliste 1 (s. Anlage) zu pflanzen, vorzugsweise Nußbaum, Linde oder Ahorn.
- 3.6 Das Gelände ist weitgehend in seiner natürlichen Modellierung zu belassen. Eventuelle Aufschüttungen (z.B. im Bereich von Terrassen) sind bis max. 40 cm zulässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) 3 LBO

- 4.1 Zur Einfriedung sind insbesondere Metallzäune in Weiterentwicklung der alten Bauerngartenzäune zulässig, darüberhinaus Holzstaketenzäune in Naturton.
Die Höhe der Einfriedung darf max. 0,90 - 1,20 m betragen.
Hofflächen, die an den Straßenraum anschließen dürfen nicht abgeschrankt werden.
Nicht zulässig sind waagrecht gestaltete Zäune (z.B. Bretterzäune etc.) und Jägerzäune.
Ebenso nicht zulässig sind Betonformsteine und Steine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Einfriedungen mit geschnittenen Nadelbaumhecken (Thuja, Fichte, Scheinzypresse etc.) oder Anpflanzungen mit Nadelbäumen.
Nicht zulässig sind Mauern, mit Ausnahme von Sockelmauern bis 30 cm Höhe.

5. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

- 5.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.

6. STELLPLÄTZE § 74 (2) LBO

- 6.1 Auf die Stellplatzverordnung der Gemeinde sei verwiesen. Danach sind aufgrund der angestiegenen Motorisierung und zur Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs pro Wohneinheit unter 70 qm 1,5 Stellplätze und ab 70 qm je 2 Stellplätze herzustellen in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen.
- 6.2 Bei neu zu errichtenden Gebäuden mit über 4 Wohneinheiten ist der Stellplatzbedarf zu mind. 2/3 in Tiefgaragen abzudecken, soweit nicht entsprechend Hausgaragen ausgewiesen werden.

II. BEGRÜNDUNG

BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet enthält als bestehende Bebauung im wesentlichen zweigeschossige Einzelhäuser mit i.d.R. Satteldächern steiler Dachneigung. Die Gebäude Kirchstraße 4 und 6 besitzen steile Walmdächer. Das Ortsbild ist vor allem gekennzeichnet durch die dem See zugewandten giebelständigen Häuser, z.T. ehemaligen Eindachhöfe. Desweiteren prägen die innen gelegenen ländlichen Freiflächen. Die vorhandene Struktur resultiert aus dem alten Gebäudebestand und der seit fast einem halben Jahrhundert angewendeten Ortsbausatzung.

Der bestehende Ortsbauplan mit Anbauvorschriften für das östliche Baugebiet in Langenargen aus dem Jahre 1952/54 regelte bislang

- Die Gestaltung der Baukörper insoweit, dass Einzelhäuser mit langgestrecktem Grundriss (Seitenverhältnis 3:5) angestrebt werden. Die Außenfassaden sind zu verputzen oder mit zurückhaltender Farbgebung zu versehen, soweit nicht Holzfachwerk, Holzverkleidung oder Natursteinmauerwerk sichtbar bleiben.
- Die Dachneigung beträgt 43-50° (bei Nebengebäuden 35-37°), Dachaufbauten sind nur im unbedingt notwendigen Umfang (max. jedoch bis 1/3 der Gebäudelänge) zulässig, wenn sie die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigen.
- Die Anbauschriften regeln ebenso die Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten sowie der Werbeeinrichtungen.

ERFORDERNIS VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Sicherung der Gestaltidentität wird es für erforderlich gehalten, örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet zu definieren. Sie basieren auf den vorhandenen Anbauvorschriften und thematisieren gestalterische Aufgabenstellungen resultierend aus heutigen Anforderungen wie Dachnutzung, Gestaltung von Werbeanlagen und unversiegelter befahrbarer Hofflächen, Sonnenenergienutzung, Verwendung moderner Baumaterialien etc.. Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, das beabsichtigten Gestaltungsziel eines regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen und den zukünftigen Bauherren einen gemeinsamen Rahmen und ein Mindestmaß an Planungssicherheit gegenüber den Nachbarn zu geben. Dabei sind die Festsetzungen für die Obere Seestraße, die zu den wichtigsten Bereichen des Ortes zählt, enger gefasst als entlang der Kirchstraße bzw. der Amthausstraße.

BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Gestaltung der **Dächer** ist ein wesentlicher Faktor des Erscheinungsbildes. Als Grundtypus ist das steile Satteldach vorhanden. Dort wo Walmdächer vorhanden sind, sollen si auch zukünftig zulässig sein. Der Spielraum der Dachneigungen entspricht in etwa der bisherigen Ortsbausatzung. Der Umfang und die Art der Dachaufbauten werden begrenzt mit dem Ziel des behutsamen Erhalts der gewachsenen Dachstrukturen insbesondere im Bereich der Oberen Seestraße. Die Festsetzung eines Spektrums von Dachfarben verfolgt das Ziel der Einfügung in den Bestand und bietet einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Die Festsetzungen zu **Fassaden** (Materialien und Farbgestaltung) betreffen insbesondere die Bebauung entlang der Oberen Seestraße.

Auch zur Gestaltung der Freiflächen und eventueller Werbeanlagen werden Örtliche Bauvorschriften für erforderlich gehalten. Die Begrenzung der versiegelten Flächen erfolgt aus Umweltschutzgründen. Die Erhaltung des vorhandenen Geländeneiveaus und der ebenen Geländeform entspricht dem vorhandenen Freiraumcharakter. Die Pflanzgebote dienen dazu, die verbleibenden Freiräume dörflich aufzuwerten.

Bezüglich des Stellplatznachweises auf den Grundstücken wird auf die bestehende Satzung der Gemeinde verwiesen. Diese ist notwendig, um den teilweise gering dimensionierten öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten.

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

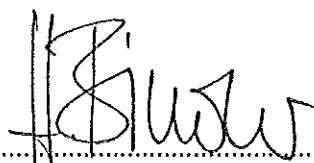
Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes über Schutz und Pflege von Kulturdenkmalen bleiben unberührt.

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 03.02.04

Müller
Bürgermeister

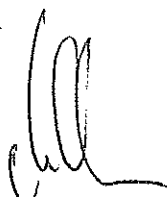
Aufgestellt vom Planfertiger
Kressbronn, den 02.02.2004

Gebilligt vom Gemeinderat
Langenargen, den 02.02.04



Dipl.-Ing. Binder
Freie Architekten Fakler-Binder





Bürgermeister Müller
Gemeinde Langenargen