

S a t z u n g
über den Bebauungsplan
"Bebauungsplan zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141, ber. 1998 S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen den Bebauungsplan "Bebauungsplan zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile der Satzung

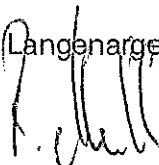
Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 02.02.2004.

§ 3

Inkrafttreten

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

Langenargen, 02.02.2004

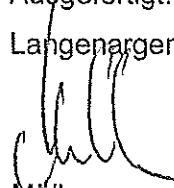


Rolf Müller
Bürgermeister



Ausgefertigt!

Langenargen, den 03.02.04



Müller
Bürgermeister



AUSGEFERTIGT:

Langenargen, den 03.02.04

W. Müller
Müller
Bürgermeister

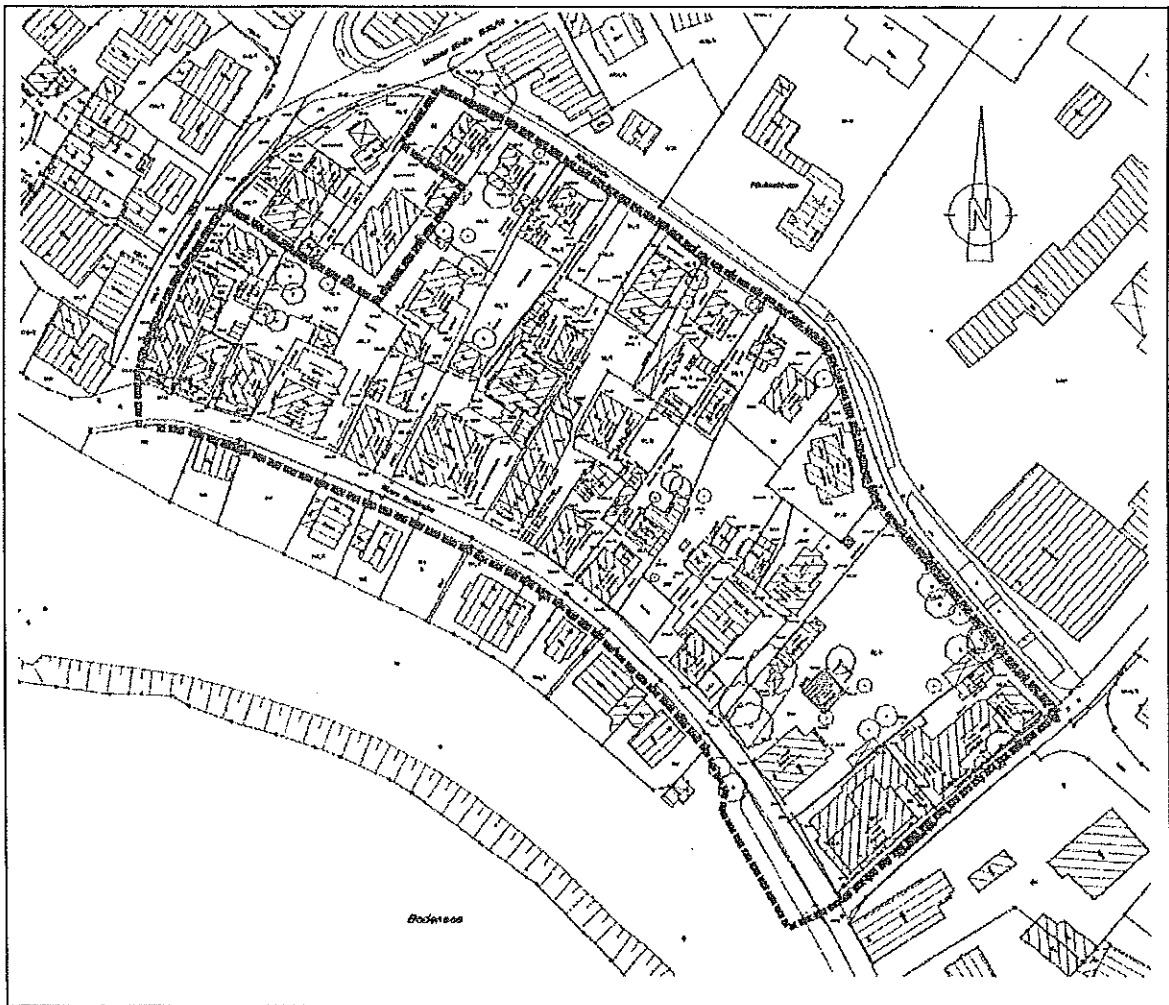


BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN KIRCHSTRASSE UND OBERE SEESTRASSE"

GEMEINDE LANGENARGEN / BODENSEEKREIS

02.02.2004

SATZUNGSBESCHLUS



BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN KIRCHSTRASSE UND OBERE SEESTRASSE"

GEMEINDE LANGENARGEN /BODENSEEKREIS

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 3.3
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen

Zusammen mit dem Bebauungsplan ‚Zwischen Kirchstraße und Obere Seestraße‘ erläßt die Gemeinde Langenargen für das gleiche Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

Der Lageplan enthält neben den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB auch als solche gekennzeichnete örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.

Auftraggeber Gemeinde Langenargen
Auftragnehmer FAKLÉR BINDER, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL
 88079 Kressbronn am Bodensee
 Bodanstraße 14, Tel. 07543—9 60 7-0 Fax. -20

INHALT

I. BEBAUUNGSPLAN

A.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
C.	HINWEISE	4
D.	ANLAGE / ARTENLISTEN	6

II. BEGRÜNDUNG

1.	PLANGEBIET	1
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	2
3.	EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
4.	ZIELE DER PLANUNG	2
5.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANS UND BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	3
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
7.	PLANUNGSSTATISTIK	5

I. BEBAUUNGSPLAN

"ZWISCHEN KIRCHSTRASSE UND OBERE SEESTRASSE"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. 08. 1997
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01. 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990
4. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 zulässige **Grundfläche** (GR) der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper), (siehe Eintragungen im Lageplan),
- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen;**
Diese wird definiert durch die Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) und der max. zulässigen Außenwandhöhe (WH) im Lageplan. Die Firsthöhe wird in m ü.NN angegeben. Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- 2.2.3 Bei **Nebengebäuden** beträgt die zulässige max. Außenwandhöhe (WH) 3,0 m.
- 2.3 die max. zulässige **Zahl der Vollgeschosse** (siehe Eintragungen im Lageplan)

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Im Plangebiet ist gem. Eintragung im Lageplan die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) bzw. die **abweichende Bauweise** gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind gegenüber den Bestimmungen der LBO verminderte Grenzabstände bzw. Grenzbebauung zulässig, wenn dies bereits im Bestand der Fall ist. Entlang der Oberen Seestraße sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baulinien und Baugrenzen**.
- 4.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu den Baulinien und Baugrenzen. Die **Hauptfirstrichtung** ist im Lageplan festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 und 13 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

- 5.1 Bauliche **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Ausgenommen sind Nebenanlagen für Geräte und Holzlager sowie Sitz- bzw. Spielauben bis insgesamt max. 40 cbm pro Grundstück. Der Standort von Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen) ist nicht zulässig im Bereich der Freihalteflächen (s. Lageplan).
- 5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen.
- 5.3 **Garagen** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den im Lageplan gekennzeichneten Freihalteflächen sowie nicht auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. **Stellplätze** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 5.4 Im Plangebiet sind **Abstellplätze** für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

6. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

- 6.1 Die im Lageplan dargestellten **Sichtfelder** an den Straßeneinmündungen (Si) sind ständig von allen Sichthindernissen von 0,70 m - 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten. Das Pflanzen von hochstämmigen Laubbäumen ist zugelassen, soweit sie kein Sichthindernis darstellen.

7. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und 26 BauGB

- 7.1 Die **Flächen für den öffentlichen Verkehr** sind im Lageplan dargestellt. Die Flächenaufteilung für den öffentlichen Verkehr in Geh-, Fahrrad sowie Fahrflächen, Parkplätze und Verkehrsgrün ist unverbindlich dargestellt.

8. LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

- 8.1 Die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** belasteten Flächen sind im Lageplan dargestellt (GrFrLr) und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde (z.B. Lr-1) bzw. zugunsten der Anlieger (z.B. Gr-2) zu sichern.

9. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- 9.1 **Private Grünflächen** sind im Lageplan dargestellt.

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB

10.1 **Erhalt von Bäumen**

Bäume sind, soweit sie als zu erhaltende Bäume in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet sind, durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LG 1 zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

10.2 **Pflanzgebote für Bäume**

An den zeichnerisch festgesetzten Orten und entsprechend den textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten (s. Anlage) zu pflanzen. Vom gekennzeichneten Standort kann in Ausnahmefällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Der Abstand von Ver- und Versorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Ihr Bestand durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

10.2.1 Für jeweils 3 offene Stellplätze zur Einbindung ein Laubbaum zu pflanzen.

10.3 Die mit M1 bezeichneten **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan unter Einbeziehung der zu erhaltenden Gehölze mit Bäumen und Sträuchern (Artenlisten siehe Anlage) zu bepflanzen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind entsprechend den Artenlisten nachzupflanzen.

10.4 Auf der mit M2 bezeichnete **Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ist der Bauerngarten zu erhalten.

10.5 **Tiefgaragen** sind zu begrünen.

10.6 Es ist ein **modifiziertes Entwässerungssystem** festgesetzt. Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Hofflächen neu erstellter baulicher Anlagen ist entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen zur Regenwasserbewirtschaftung in Retentionsanlagen einzuleiten, mit gedrosseltem Ablauf bzw. Notüberlauf in den Regenwasserkanal.

11. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

11.1 Die maximale **Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH)** der baulichen Anlagen darf max. 0,5 m über dem bestehenden Geländeniveau liegen. Die entspr. Bezugshöhen sind im Lageplan eingetragen und ggf. zu interpolieren. Maßgebend ist die Gebäudemitte. Bei Erhalt von Bestandsgebäuden ist eine Ausnahmeregelung zur Anpassung an die Bestands-EFH im Einzelfall zulässig.

11.2 **Tiefgaragen (OKTg)** dürfen einschließlich der Überdeckung (z.B. Terrassenbeläge) bzw. Bodenauflage für die notwendige Begrünung nicht über dem bestehenden Gelände liegen.

12. ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER EIGENART VON GEBIETEN § 172 BauGB

12.1 In dem im Lageplan abgegrenzten Gebiete bedürfen der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Festsetzung dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund der städtebaulichen Gestalt.

C. HINWEISE

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND -PFLEGE

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens wird ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan gefordert. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

2. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES / HOCHWASSERSCHUTZ

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

Das Waschen von Autos ist gemäß der Vorschriften bei dem vorgesehenen Entwässerungssystem sowohl auf den öffentlichen Straßen sowie auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig.

Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt.

Der Hochwasserstand von 498,30 m ü.NN ist zu beachten bzgl. Rückstauenebene im Kanal und bei den Tiefgaragenzufahrten.

3. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten 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.

Im Bereich Obere Seestraße sind verschiedene jungsteinzeitliche Fundstücke bekannt geworden, die auf eine noch nicht näher fassbare Siedlung des 5./4. Jahrtausends vor Christus deuten. Um besonderes Augenmerk bei Erdarbeiten wird daher gebeten.

4. BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Altstandorte

Nach der flächendeckenden historischen Erhebung der Altstandorte im Bodenseekreis (Büro Geotec) befindet sich auf dem Flst. 121 ein Altstandort mit der Objektnr. AS 04343 (ehemals 04380). Hier wurde von 1973-1976 eine chem. Reinigung betrieben. Der Altstandort wurde entsprechend der Einstufung ‚A‘ im Lageplan gekennzeichnet. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß aufgrund der Vornutzung Kontaminationen an der Bausubstanz oder schädliche Bodenveränderungen entstanden sind, sind Baugesuche, die in den Untergrund eingreifen oder sich auf diesen auswirken, mit einem ggf. erforderlichen Verwertungs-/Entsorgungskonzept dem Amt für Wasser- und Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen.

Der Gemeinde liegen ansonsten keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

HINWEISE

5. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet besteht ein Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Bei Neu- und Ersatzbauten einschließlich deren Nebenanlagen ist entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften (Regenwasserbewirtschaftung) die Einleitung des Oberflächenwassers in Retentionsanlagen (nach Möglichkeit Versickerungsmulden) vorgesehen mit gedrosseltem Ablauf bzw. Notüberlauf in den Regenwasserkanal. Zur Bemessung und Ausführung der Anlagen ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (01/2002) zu beachten. Das erforderliche Retentionsvolumen beträgt ca. 3 cbm pro 100 qm versiegelte Fläche. Mit Rücksicht auf die Versickerung dürfen die angeschlossenen Hochbauten keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen.

6. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Sie 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.

7. PLANFERTIGUNG

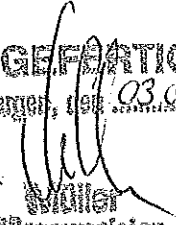
Für Bebauungsplan :

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070

Für den Grundlagenplan :

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Edgar Wuerth
Moosweg 1 Tel. 07541 - 254 75
88046 Friedrichshafen

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Nr. 3.3 sowie
die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.
Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 03.02.04

Müller
Bürgermeister

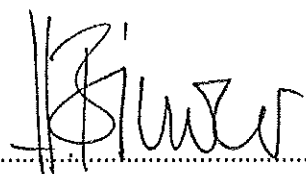


Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Kressbronn, den 02.02.2004

Langenargen am 02.02.04



Dipl.-Ing. Binder
Freie Architekten Fakler-Binder





Bürgermeister Müller
Gemeinde Langenargen

D. ANLAGE / ARTENLISTEN

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen.

Artenliste 1 großkronige Bäume

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum

Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm / im Straßenraum mindestens 20-25 cm

Winter-Linde	Tilia cordata	nicht am Straßenrand:	
Spitzahorn	Acer platanoides	Schwarz-Pappel	Populus nigra
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Buche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior	Stiel-Eiche	Quercus robur
oder ähnliche		Feld-Ulme	Ulmus minor
		Berg-Ulme	Ulmus glabra
		Kastanie	Aesculus hippocastanum

Artenliste 2 kleinkronige Bäume

als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum

Mindestqualität Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand STU 10-12 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre	Wildapfel	Malus communis
Hainbuche	Carpinus betulus	Gemeine Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
oder ähnliche		Faulbaum	Rhamnus frangula

Obsthochstämme siehe Artenliste 3

Artenliste 3 Obsthochstämme

Der Pflanzabstand sollte mindestens 10 m betragen. Es sind Obsthochstämme, Stammumfang 8-10 cm, Höhe 180-200 cm, z.B. der folgenden landschaftsprägenden und standörtlich geeigneten Sorten zu wählen:

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>
Bohnapfel	Bayrische Weinbirne
Bitlenfelder	Luxemburger Mostbirne
Gewürzluiken	Palmischbirne
Glockenapfel	Netzer Bratbirne
Rosenapfel	Schweizer Wasserbirne
Salemer Klosterapfel	Grüne Jagdbirne
Schwäbischer Maunzenapfel	

Zwetschgen Frühzwetschge, Hauszwetschge Lukas, Schöne aus Löwen

Walnuß Juglans regia