Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.stadtplanung-sieber.de

Fassung vom 02.03.2009

Gemeinde Langenargen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Parkplatz Vetter"

Inhaltsübersicht

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	9
4	Hinweise und Zeichenerklärung	11
5	Satzung	13
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	15
7	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung	20
8	Begründung – Sonstiges	41
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	44
10	Begründung – Bilddokumentation	45
11	Verfahrensvermerke	47

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354)

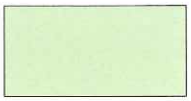
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz Vetter"; das Parken von Lkw's mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 2,8 t in diesem Bereich ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.2 

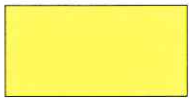
Verkehrsflächen als Begleitfläche für Straßenbegleitgrün und Randflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.3

Ein-/Ausfahrtsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.4 

Flächen für die **Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz Vetter"**; in diesen Bereichen ist ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 in Verbindung mit Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.5

Private Grünfläche als Immissionsschutzhecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.6

Private Grünfläche als Eingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.7

Aktive Lärmschutz-Maßnahme; in dem gekennzeichneten Bereich ist eine fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahme (beidseitig reflektierende Lärmschutzwand) mit einer Beugungskante von mind. 2,50 m über dem natürlichen Gelände zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.8

Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für den Parkplatz vorgesehenen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.9

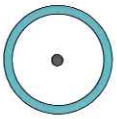
Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für den Parkplatz vorgesehenen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.10

Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für den Parkplatz vorgesehenen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.11 

Zu erhaltender Baum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.12 Pflanzungen auf den für den Parkplatz vorgesehenen Flächen

Pflanzungen:

- Auf den für den Parkplatz vorgesehenen Flächen ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Laubbäumen zu pflanzen.
- Die private Grünfläche als Eingrünung ist als Streuobst-Bestand zu pflegen und zu erhalten (regelmäßiger Gehölz-Schnitt, max. zweimalige Mahd pro Jahr, kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl.I, S.2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsen-Ahorn	Acer monspessulanum
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Grau-Pappel	Populus x canescens
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Sal-Weide	Salix caprea
Reif-Weide	Salix daphnoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Holländische Linde	Tilia x europaea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa glauca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.13 Pflanzungen auf den Verkehrsflächen als Begleitflächen

Pflanzungen:

- Die Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotterrasen, Sukzessionsflächen, o.ä.) und extensiv zu pflegen. Sie sind mit mindestens der in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen auf den für den Parkplatz vorgesehenen Flächen"zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.14 Pflanzungen auf den privaten Grünflächen als Immissionsschutzhecke

In diesen Bereichen ist eine 0,80 m breite, 2,50 m bis 3,00 m hohe, dichte Hecke aus immergrünen Gehölzen zu pflanzen.

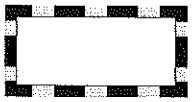
Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zu verwenden:

Wacholder	Juniperus communis
Schwarzgrüner Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.15 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Vetter" der Gemeinde Langenargen

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

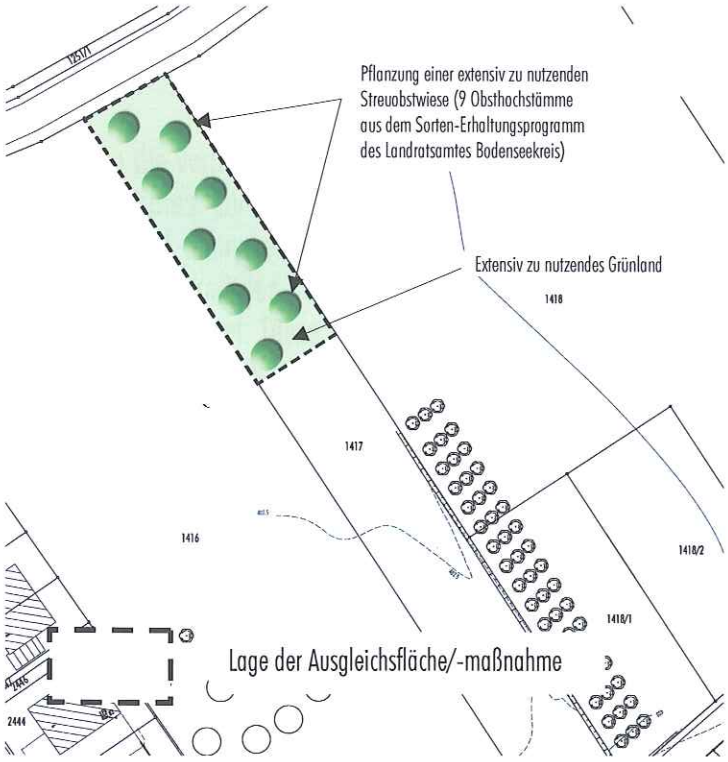
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

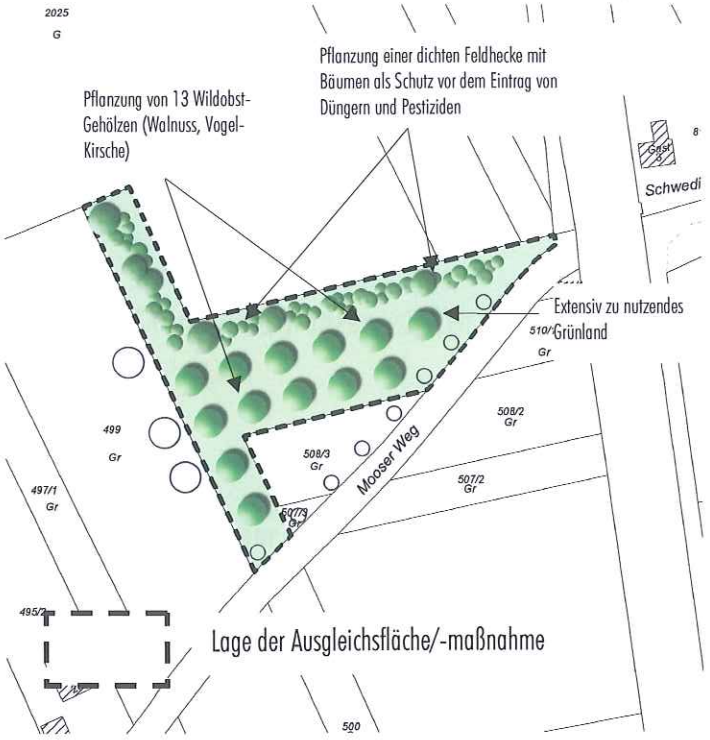
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 1417 (Teilfläche, Ausgleichsfläche 1) sowie auf den Fl.-Nrn. 500/1, 510/2 und 511/2 (Ausgleichsfläche 2) der Gemarkung Langenargen (siehe nachfolgende Planskizzen).

Ausgleichsfläche 1



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

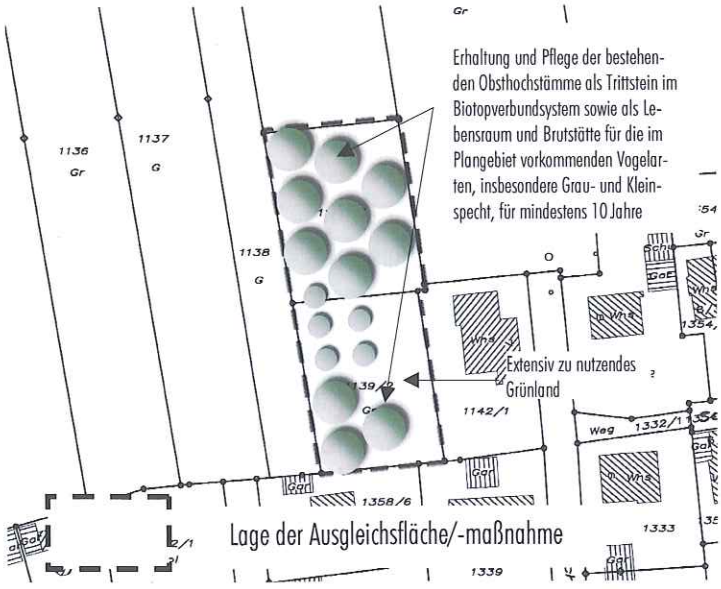
Ausgleichsfläche 2



3.2 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG

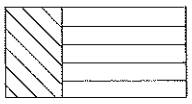
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten, insbesondere in die des Grau- und Kleinspechtes, wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme im räumlichen Zusammenhang gem. § 42 Abs. 5 BNatSchG zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1139/2 und 1139/3 der Gemarkung Langenargen (siehe nachfolgende Planskizze).

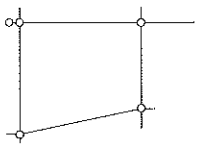
Ausgleichsfläche 3



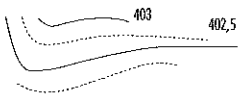
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Hinweise und Zeichenerklärung

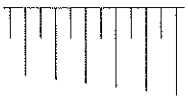
4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.3 1416 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

4.4 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

4.5  **Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung);

4.6 **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

4.7 **Ergänzende Hinweise**

Laut geotechnischer Stellungnahme des Ingenieurbüros für Geotechnik Kempfert + Partner GmbH, Konstanz, vom 08.07.2008 kann für die bis in Tiefen zwischen 0,70 und 3,40 m anstehenden Deckschichten keine für eine Gründung von Verkehrsflächen mit Standardoberbau ausreichende Tragfähigkeit des Planums vorausgesetzt werden, so dass ein Bodenaustausch/Unterbau erforderlich ist.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubar-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

beiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

4.8 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Langenargen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.9 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

5 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (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), § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. BW S. 343, 354), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Parkplatz Vetter" in öffentlicher Sitzung am 02.03.2009 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Parkplatz Vetter" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 02.03.2009.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle sowie im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1417 (Teilfläche), den Fl.-Nrn. 500/1, 510/2 und 511/2 sowie den Fl.-Nrn. 1139/2 und 1139/3 der Gemarkung Langenargen.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Parkplatz Vetter" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.03.2009. sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fasssung vom 02.03.2009. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 02.03.2009. beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Parkplatz Vetter" der Gemeinde Langenargen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Langenargen, den 02.03.2009

.....

(der Bürgermeister) Rolf Müller
Bürgermeister

GEMEINDE LANGENARGEN
BODENSEEKREIS

(Dienstsiegel)

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 03.03.2009

Müller
Bürgermeister

GEMEINDE LANGENARGEN
BODENSEEKREIS

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen