hwedi

Ace Endringer
hat

86

Gemeinde Langenarge

stoff-Bindeleiste folgende Prägung: Biro Sieber Orfanglingstand

www.stadtplanung-sieber.de

Fassung vom 02.03.2009

# 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	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	13
4	Hinweise und Zeichenerklärung	15
5	Satzung	18
6	Begründung — Städtebaulicher Teil	20
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	
8	Begründung — bavordnungsrechtlicher Teil	29 41
9	Begründung — Sonstiges	42
10	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen	45
11	Begründung — Bilddokumentation	46
12	Verfahrensvermerke	48

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.1 1991 S.58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	Landesbauordnung für Baden-Württemberg	(LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI. BW S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBI. Nr. 9, S. 252)
1.5	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. BW S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBI. BW S. 20)

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

Firma Vetter

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pharma-Unternehmens.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen zur Entwicklung, Herstellung, Lagerung und zum Vertrieb pharmazeutischer Produkte
- Räume für die Verwaltung und Sozialräume für die Angestellten (Aufenthaltsraum, Dusche etc.) der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Gebäude und Einrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

– 2 Wohnungen, die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bestimmt sind; die Wohnungen müssen dem Pharma-Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Summe der Grundflächen der Wohnungen darf insgesamt 400 m² nicht überschreiten.

Dem Bereich "Firma Vetter" sind die Immissions-Richtwerte eines Gewerbegebietes (GE) zugeordnet.

Die zulässigen schalltechnischen Emissionswerte werden durch die Nutzungen der umgebenden Bebauung vorgegeben.

2.2

MI

#### Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 4 und 8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

**2.3** GRZ ....

#### Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.4

## Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.5 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 v. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

**2.6** FH .... m ü. NN

**Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Flachdächern gilt die festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Eine Überschreitung der Firsthöhe durch Anlagen zur Luftkonditionierung, zur Dampferzeugung etc. (z.B. Ventilatoren, Kühler, Pumpen, Gebläse und Ausblasleitungen) ist auf einem Drittel der Gebäudefläche bis zu einer Höhe von zusätzlichen 3,00 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;

**2.7** 0

#### Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

**2.8** a

**Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 200 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.9

# Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.10 GA/Cp/St

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**, **Carports und/oder Stellplätze**; Garagen, Carports und/oder Stellplätze sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.11 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sowie thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen, Carports und/oder Stellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.12

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne

2.13 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) 2.14 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung) 2.15 Verkehrsfläche als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung) 2.16 Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) 2.17 Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) 2.18 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen; der Anschluss von privaten Versickerungsmulden an das System ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 in Verbindung mit Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung) 2.19 Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der EnBW bzw. Gasleitung der Thüga AG bzw. Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG bzw. Wasserversorgunglei-

tung der Gemeinde Langenargen mit der Festsetzung eines Lei-

Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

tungsrechtes zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

2.20 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.21

**Leitungsrecht 1** zu Gunsten der Gemeinde Langenargen sowie der Thüga AG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.22

**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.23

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

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

2.24

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

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



#### Zu erhaltender Baum

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

# 2.26 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

#### Pflanzungen:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind als extensiv bewirtschaftete Sickermulden auszubilden.
- 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, BGBI.I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBI.I, S. 2070) genannten.

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

#### Bäume

Feld-Ahorn Acer campestre Felsen-Ahorn Acer monspessulanum Spitz-Ahorn Acer platanoides Hainbuche Carpinus betulus Baum-Hasel Corylus colurna Zitter-Pappel Populus tremula Mehlbeere Sorbus aria Eberesche Sorbus aucuparia Nordische Mehlbeere Sorbus intermedia Elsbeere Sorbus torminalis Winter-Linde Tilia cordata Holländische Linde Tilia x europaea Sommer-Linde Tilia platyphyllos

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

# 2.27 Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

#### Pflanzungen:

- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens
   1 Laubbaum zu pflanzen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher).
- 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

Feld-Ahorn Acer compestre Felsen-Ahorn Acer monspessulanum Spitz-Ahorn Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Birke Betula spec. Hainbuche Carpinus betulus Rot-Buche Fagus sylvatica Esche Fraxinus excelsior Grau-Pappel Populus x canescens Schwarz-Pappel Populus nigra Zitter-Pappel Populus tremula Vogel-Kirsche Prunus avium Trauben-Eiche Quercus petraea Stiel-Eiche Quercus robur Sal-Weide Salix caprea Mehlbeere Sorbus aria Eberesche Sorbus aucuparia Nordische Mehlbeere Sorbus intermedia Elsbeere Sorbus torminalis Winter-Linde Tilia cordata Holländische Linde Tilia x europaea Sommer-Linde Tilia platyphyllos

#### Sträucher

Felsenbirne Amelanchier ovalis

Berberitze Buchsbaum Waldrebe Kornelkirsche Roter Hartriegel Gewöhnlicher Hasel Besenginster Pfaffenhütchen Deutscher Ginster Efeu Wacholder Sanddorn Liguster Alpen-Heckenkirsche Heckenkirsche Schlehe

Schlehe
Echter Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Stachelbeere
Schwarze Johannisbeere
Wilde Stachelbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Rauhblättrige Rose
Zimt-Rose
Alpen-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Apfel-Rose
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder

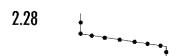
Roter Holunder

Wolliger Schneeball

Wasser-Schneeball

Berberis vulgaris Buxus sempervirens Clematis vitalba Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Cytisus scoparius Euonymus europaeus Genista germanica Hedera helix Juniperus communis Hippophae rhamnoides Ligustrum vulgare Lonicera alpigena Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus cathartica Ribes alpinum Ribes grossularia Ribes nigrum Ribes uva-crispa Rosa arvensis Rosa canina Rosa jundzilii Rosa majalis Rosa pendulina Rosa pimpinellifolia Rosa rubiginosa Rosa villosa Salix purpurea Sambucus nigra Sambucus racemosa

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

Viburnum lantana

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.29 Aufschiebend bedingte Nutzung von Flächen, die noch für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1402/3, 1403/3 und 1403/5 dürfen für die festgesetzten Zwecke erst genutzt werden, wenn die notwendige Entwidmung dieser Flächen durch die zuständige Stelle bestandskräftig vorliegt.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

2.30

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

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



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Vetter Langenargen" der Gemeinde Langenargen

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

#### 3.2 Versickerung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Flächen

Niederschlagswasser, das auf den Stellplätzen im östlichen Planunggebiet anfällt (d.h. auf der östlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 1402/3, östlich der Westgrenze des geplanten Mischgebietes (MI)), ist auf den Stellplätzen selbst zu versickern. Die Stellplätze sind hierfür in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasen-Gittersteine, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster mit ausreichender Fuge oder wassergebundene Decken). Geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind im Bereich dieser Stellplätze unzulässig.

Die öffentlichen Flächen im westlichen Planungsgebiet (d.h. auf der westlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 1402/3, westlich der Westgrenze des geplanten Mischgebietes (MI)) sind auf Grund von dort vorkommenden Altlasten vollständig zu versiegeln. Die Fahrgasse im östlichen Planungsgebiet kann aus fahrtechnischen Gründen ebenfalls versiegelt werden. Niederschlagswasser, das in diesen Bereichen anfällt, ist auf den hierfür vorgesehenen Flächen (siehe Planzeichnung) zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

## 3.3 Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Versickerungsanlagen sind nach den üblichen Vorgaben zu bemessen, zu planen und auszuführen. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

4		Hinweise und Zeichenerklärung
4.1		Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
4.2		<b>Bestehende Grundstücksgrenzen</b> zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
4.3		Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
4.4	1517	Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);
4.5	000	Vorhandene Gehölze (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängig- keit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
4.6	Vorhandene Gehölze	Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
4.7	<del></del>	Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Regenwasser- und Schmutzwasserkanal der Gemeinde Langenargen (siehe Plan- zeichnung);
4.8	Haupt-Versorgungs- und Haupt-Abwasserlei- tungen	Die im Bereich der "Amthausstraße" bestehenden Leitungen werden im Rahmen der Umsetzung der Planung teilweise verlegt.



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier Altstandort mit der FIS-AGB-Nummer 6001-000 (siehe Planzeichnung);

#### 4.10 Altlasten

Im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1402/3 befindet sich ein Altstandort mit der FIS-AGB-Nummer 6001-000. Auf dem östlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Lagerschuppen, der als Kohle- und Öllagerschuppen genutzt wurde. Westlich des Lagerschuppens wurden auf Grund eines Ölunfalls deutlich erhöhte Gehalte an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen (MKW) und an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Boden bis in eine Tiefe von ca. 3,00 m nachgewiesen. Im Zuge der Erstellung von Parkplätzen im Jahre 2005 wurde ein Großteil des belasteten Bodens ausgehoben. Restbelastungen sind jedoch im Untergrund verblieben. Östlich des Lagerschuppens befand sich bereits vor dem 2. Weltkrieg bis ca. 1962 ein Verladebereich der Deutschen Bundesbahn für Teer und später für teerhaltigen Bitumen. Im Zuge von Untergrunduntersuchungen wurden in diesem Bereich ebenfalls hohe Schadstoffgehalte an PAK (max. 3446,10 mg/kg bis 0,80 m), MKW und Phenolen bis in eine Tiefe von 2,00 m festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Rückbauarbeiten des bestehenden Schuppens und bei Erdaushubarbeiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1402/3 entsorgungsrelevantes Material angetroffen wird. Dieses ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

## 4.11 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (1/2002) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur zulässig, wenn zuvor der Nachweis erbracht wird, dass im Bereich der geplanten Versickerung die Vorsorgewerte gemäß der BBodSchV vom 12.07.1999 eingehalten werden bzw. dass durch eine Versickerung von Oberflächenwasser/Regenwasser keine Mobilisierung von Schadstoffen im Untergrund erfolgt. Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 3 Niederschlagswasserverordnung).

#### 4.12 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

# 4.13 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.

#### 4.14 Urheberrecht

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

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 14.02.2006 (GBl. BW S. 20), § 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. BW S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252), 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 "Vetter Langenargen" in öffentlicher Sitzung am 02.03.2009 beschlossen.

#### §1 Räumlicher Geltungsbereich

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

#### §2 Bestandteile der Satzung

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

# §3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 50.000,-€ (Fünfzigtausend Euro) belegt werden.

# §4 In-Kraft-Treten

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

# §5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vetter Langenargen" im Wege der Berichtigung angepasst.

Langenargen, den 02,03/2009

(der Bürgermeister)

Rolf Müller Bürgermeister COENCES

(Dienstsiegel)

AUSGEFERTIGT:

Müller