

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Zum Bebauungsplan "Langenargen - Auenweg"

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2, 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 S. 2253) -BauGB-
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. 1 S. 1763) -BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 30.07.1981.
4. §§ 3, 6, 7, 13, 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770)

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
 - 1.1.2 Mischgebiet (Mi) (gem. § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§§ 16 - 21 BauNVO, entsprechend den Einschrieben im Plan. Geregelt durch Festlegung der GRZ, GFZ, VG.
 - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 22 BauNVO "Offene Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan.

Abweichende Bauweise für Garagen

Bei Festsetzung "Abweichende Bauweise für Garagen", sind Garagen, die die Maße des § 7 Abs. 1 LBO überschreiten, ohne Einhaltung der Abstandsflächen an der Grundstücksfläche zulässig.

- 1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.5 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür vorgeschlagenen Flächen zulässig.
- 1.6 Geh- und Fahrrechte zugunsten der Wassergenossenschaft der Werkbesitzer am Unteren Argenwehr und Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.7 Schutzstreifen entlang der L 334 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der entlang der L 334 (Lindauer Straße) ausgewiesene 15 m breite Schutzstreifen ist von jeder neuen Bebauung einschließlich von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ständig freizuhalten.

1.8 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

1.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Entlang der Bahnlinie sind bei Wohngebäuden auf der der Bahnlinie zugewandten Seite, Lärmschutzfenster einzubauen. Entlang der Lindauer Straße (Landesstraße 334) sind bei Wohngebäuden an der der Straße zugewandten Seite Lärmschutzfenster einzubauen (Schalldämmmaß R_w dB 40).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Höhenlage der Gebäude

2.1.1 Hauptgebäude

Hauptgebäude sind mit einem Satteldach mit einer Neigung von 40° zu erstellen. Der Dachvorsprung an Traufe und Ortsgang muß mind. 0,50 m betragen. Mit Dachvorsprüngen darf die Baugrenze überschritten werden (max. 1,00 m). Dachaufbauten sind unzulässig, wenn sie mehr als ein Drittel der Firstlänge beanspruchen. Zur Dacheindeckung ist naturrotes Material zulässig. Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind auf der Dachfläche zulässig. Ihr Umfang darf höchstens ein Drittel der Dachfläche betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial, Farbe der Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Giebsausbildung aufeinander abgestimmt werden.

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemessen über NN. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

2.1.2 Garagen

Garagen sind mit einem Satteldach mit mind. 15° bis höchstens 30° Neigung auszubilden.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Geländeaufschüttungen sind, gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 0,50 m über den Erschließungsstraßen zu-

lässig.

Die notwendigen Leitungen und Masten für die Ortsbeleuchtung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien zulässig: Holzpfosten, Maschendraht, Holzlatten, Hecken. Die Höhe der Einfriedigungen darf zu den öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 0,80 m betragen.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

2.5 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Das gesamte Plangebiet muß entsprechend seiner landschaftlichen Lage mit heimischen Bäumen und Büschen bepflanzt werden. Die Pflanzung und Unterhaltung sowie die Erhaltung bestehender Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz - Bäume mind. 8 m hochwachsend - zu erfolgen (s. Pflanzliste). die angegebenen Standorte sind bis zu 4 m veränderbar.

Pflanzliste

A. Hochwachsende Bäume

FA -	Feldahorn	-	Acer Campestre
SA -	Spitzahorn	-	Acer Platanoides
SE -	Stieleiche	-	Quercus Pendunculata
BU -	Weißbuche	-	Carpinus
BU -	Hainbuche	-	Carpinus Betulus
WN -	Walnuß	-	Juglans regia
Li -	Linde	-	Tilia Cordata
EE -	Eberesche	-	Sorbus Aucuparia
UL -	Bergulme	-	Ulmus Glabra
MB -	Mehlbeere	-	Sorbus Aria

B. Sträucher zur Unterpflanzung

Haselnuß	-	Corylus Aveliana
Heckenkirsche	-	Lonicera Xylosteum
Blut-Hartriegel	-	Cornus Sanguinea
Schneeball	-	Viturnum Opulus
Pfaffenhütchen	-	Evonymus Europäus
Schlehe	-	Prunus Spinosa
Liguster	-	Ligustrum Vulgare
Wolliger Schneeball	-	Viturnum Lantana
Waldrebe	-	Clematis Vitalba
Schwarzer Holunder	-	Sambucus Nigra
Wilder Wein	-	Chitis Sylvestris
Efeu	-	Hedera Helix
Immergrün	-	Vinca Minor

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Wasserschutzzonen (Entwurf) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Auf die einschlägigen Bestimmungen dieser Wasserschutzverordnung wird hingewiesen.

Langenargen, den 07.07.1987/25.01.1988



Müller
Bürgermeister

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB
am ~~17. NOV. 1988~~ 11. OKT. 1988
Friedrichshafen, den 17. NOV. 1988
Landratsamt
Bodenseeamt
Rum

