

Anlage 2

Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften
"Bierkeller / Tuniswald"

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen die örtliche Bauvorschriften "Bierkeller / Tuniswald" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Bierkeller / Tuniswald" vom 19.05.2003.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtliche Bauvorschrift besteht aus dem textlichen Teil vom 19.05.2003 und dem Lageplan zum Bebauungsplan "Bierkeller / Tuniswald" vom 19.05.2003, 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, 19.05.2003

Bürgermeisteramt




AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 20.05.03


Müller
Bürgermeister



Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den
Bürgermeisteramt:

GEMEINDE LANGENARGEN
BODENSEE-KREIS



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FÜR DAS GEBIET
„BIERKELLER-TUNISWALD“
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG: 19.05.2003

BAULEITPLANUNG:

PLÖSSER

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG

DIPL.-ING. WERNER PLÖSSER * FREIER ARCHITEKT
ECKENERSTRASSE 65 * 88046 FRIEDRICHSHAFEN
TELEFON 0 75 41 - 38 09-0 * TELEFAX 0 75 41 - 38 09-29
E-MAIL: wploesser@t-online * www.ploesser-architekten.de

GRÜNORDNUNGSPLAN:
DIPL.-ING. WOLFGANG HOLSTE
FREIER GARTEN- UND
LANDSCHAFTSARCHITEKT
ZUM GRUND 2
88699 FRICKINGEN

**BEGRÜNDUNG
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BIERKELLER-TUNISWALD“**

GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bierkeller-Tuniswald“.

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHE ANLAGEN

Im Bebauungsplan wird als Dachform Satteldach vorgeschrieben. Für eingeschossige Einzelhäuser gilt dabei 38° Dachneigung, für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser 26 ° Dachneigung. Die zulässigen Abweichungen sind bei Doppelhäusern nur bei einheitlicher Dachneigung möglich. Um bei eingeschossigen Einzelhäusern einen Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen sind die Randbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten geregelt.

Unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgrößen und um das Bauvolumen gering zu halten, ist für alle Garagen als Dachform Flachdach vorgegeben.

**UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE,
EINFRIEDUNGEN**

Die Festsetzungen berücksichtigen insbesondere die Gestaltung der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten und die Verringerung des Regenwasserabflusses.

STELLPLÄTZE

Es liegt im öffentlichen Interesse den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Privatgrundstücken zu decken und dafür keine öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Aufgrund von Erfahrungen mit anderen Baugebieten innerhalb des Gemeindegebietes, sowie der zu erwartenden steigenden Motorisierungsziffer wird für das Plangebiet die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langenargen vorgeschrieben. Nach der Satzung sind bei Wohnflächen von 70 m² und mehr 2 Stellplätze, bei Wohnflächen kleiner 70 m² 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Mit den Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser, der Zulässigkeit einer Regenwasserzisterne mit Zwangsentleerung und dem Bau eines zentralen Versickerungsbeckens für die öffentlichen Flächen wird den Vorgaben des Wassergesetzes von Baden Württemberg entsprochen. Die Sickerflächen sind mittels Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

-
1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- 1.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) Nr.1 LBO
- 1.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG § 74 (1) Nr.1 LBO
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
Satteldach mit mittigem First und Dachneigung gemäß
Planeintrag.
Abweichungen von der Dachneigung sind als Ausnahme bis
zu $\pm 3^\circ$ zulässig. Bei Doppelhäusern jedoch nur bei
Sicherstellung einer einheitlichen Dachneigung.
- 1.1.2 GARAGEN
Garagendächer sind generell mit mindestens extensiv
begrüntem Flachdach auszuführen.
- 1.1.3 DACHDECKUNG
Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder
Dachsteine in rotbraunem oder dunkelgrauem Farbton zu
verwenden.
Doppelhäuser sind in Struktur und Farbe einheitlich zu
decken.
- 1.1.4 DACHAUFBAUTEN, ZWERCHGIEBEL, DACHEINSCHNITTE
Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nur
bei Dachneigungen $>35^\circ$ zulässig.
Mit ihnen muss zum seitlichen Hausgrund und untereinander
ein Abstand von mind. 1,50 m und zum unteren und oberen
Dachrand ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden.
Die Gesamt-ansichtsbreite der Aufbauten, Giebel, Einschnitte
darf max. $1/2$ der Trauflänge betragen.
- 1.1.5 FASSADENGESTALTUNG.
Leuchtend farbige Materialien sind für die Außengestaltung
der Gebäude unzulässig.
- 1.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG § 74 (1) Nr.3 LBO
DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUND-
STÜCKE SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER
ZULÄSSIGKEIT VON EINFRIEDUNGEN
- 1.2.1 Unbebaute Flächen inner- und außerhalb der Baugrenzen mit
Ausnahme der Stell- und Hofflächen und der Zugänge sind
gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.2.2 Stellplätze und Zufahrten sind mit Betonpflaster, Naturstein-,
Rasenpflaster oder Rasengittersteinen wasserdurchlässig zu
gestalten oder als wassergebundene Decke auszubilden.

- 1.2.3 Das Gelände ist ringsum auf mind. 0,30 m an die Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude anzugleichen. Abgrabungen zur UG-Belichtung sind nicht zulässig, soweit sie sich nicht aus dem natürlichen Geländeverlauf ergeben.
- 1.2.4 Die privaten Vorgarten-Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Zugangswege mit einer Breite von max. 2,0 m sind zulässig.
- 1.2.5 Behälter für die Müllbeseitigung sind vor Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu schützen.
- 1.2.6 **EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende Hecken, Holzzäune, Spanndraht oder Maschendraht. Drahtzäune sind einzupflanzen. Mauersockel sind nicht erlaubt. Entlang öffentlicher Straßenflächen sind nur Hecken mit Spanndraht zulässig. Mit ihnen ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 0,5 m einzuhalten.
- 1.3 **PRIVATE STELLPLÄTZE** § 74 (2) Nr. 2 LBO
Je Wohneinheit mit 70 m² und mehr Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Je Wohneinheit kleiner als 70 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 1.4 **ANLAGEN ZUM VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER** § 74 (3) Nr. 2 LBO
Für das Plangebiet ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen und befestigten Flächen über die belebte Bodenzone vorgesehen. Für die dafür vorgesehenen Mulden ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Fläche von 10 % der zu entwässernden Fläche herzustellen. Zusätzlich wird der Einbau von Regenwasserzisternen empfohlen.
Das Wasser ist immer über eine belebte Bodenschicht von ca. 0,30 m Stärke zu führen.
Die Versickerungsmulden bzw. Zisternen sind mit einem Notüberlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen.
Abweichungen von der o. g. Dimensionierung bedürfen eines rechnerischen Nachweises.
Das Regenwasser der öffentlichen Flächen ist der öffentlichen Versickerungsfläche zuzuleiten.

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 19.05.03
Müller
Bürgermeister

Friedrichshafen, 19.05.2003

PLÖSSERARCHITEKTUR
STADTPLANUNG

gez. Plösser

Langenargen, den 19.05.03
gez. Müller, Bürgermeister