

**Begründung zum Bebauungsplan "Bleichweg I,
Änderung für die Flurstücke 2040, 2040/1, 1753/7
und Teil von Flst. 1750/4"**

1. Erfordernis der Planung

Im Bebauungsplan "Bleichweg I" aus dem Jahre 1972 sind Bauquartiere festgelegt. Bei der Bebauung des Flurstücks 2040/1 wurde bereits im Jahre 1979 festgestellt, daß das Bauquartier direkt auf einem Leitungsrecht und auf einem bestehenden Kanal liegen würde. Um eine Überbauung der dort bestehenden Leitung zu umgehen, wurde bereits im Jahre 1980 ein Änderungsbebauungsplan beschlossen. Dieser ist mangels öffentlicher Bekanntmachung nicht rechtskräftig geworden. Zwischenzeitlich wurden Planungen im Vertrauen auf diesen geänderten Plan erstellt, die der Gemeinde bekannt sind und mit der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde übereinstimmen. Die schon 1980 gewollten Bebauungsplanänderung wird deshalb wieder aufgegriffen und zu Ende geführt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bereits im Jahre 1980 gewollte und durch Satzungsbeschluß dokumentierte Änderung des Planes erneut aufgegriffen werden und das Gebiet den veränderten Verhältnissen angepaßt werden. Ziel ist es, die in der damaligen Fassung vorgesehene Vergrößerung der Bauquartiere im Bebauungsplan festzusetzen, soweit dies mit dem Naturschutzgebiet Argen in Einklang zu bringen ist.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bisher im Bebauungsplan "Bleichweg I" wird die Nutzung als Reines Wohngebiet beibehalten. Die nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im vollen Umfang als nicht zulässig erklärt, da auf Grund der Lage des Bebauungsplanbereiches die verkehrliche Erschließung für die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht ausreichend dimensioniert sind. Es handelt sich um eine Sackgasse. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten mit max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte wird mit der für eine größere Anzahl von Wohneinheiten fehlenden Erschließungsmöglichkeit begründet. Die Zufahrt ist ausgelegt für die Bebauung mit Gebäuden mit max. 2 Wohneinheiten. Außerdem ist direkt angrenzend an

das Naturschutzgebiet "Argen" am Ortsrand keine weitere Verdichtung der Bebauung gewünscht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt wie bisher bei einem Vollgeschoß. Die Höhe der baulichen Anlage wird in absoluter Firsthöhe und Wandhöhe über NN festgesetzt. Die Festsetzung ist städtebaulich geboten, da es sich um eine Ortsrandbebauung handelt, deren Höhenentwicklung, insbesondere auch auf Grund der direkten Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet "Argen" regelungsbedürftig ist, um eine harmonische Anbindung der Bebauung in die Gestaltung des Ortsrandes zu ermöglichen. Um den Grad der bebaubaren Fläche näher zu definieren, wird eine *maximale Grundfläche (GF) von 289 qm* festgesetzt. *Obergrenze der überbaubaren Flächen sind die Bauquartiere der einzelnen Grundstücke. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da die Baukörper durch Grundfläche, Firsthöhe und Wandhöhe eindeutig definiert sind. Durch diese Art der Festsetzung wird gewährleistet, daß sich die Gebäude in der überbaubaren Fläche harmonisch am Ortsrand einfügen und durch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen keine überdimensionierten Gebäude entstehen können, was an das angrenzende Naturschutzgebiet nicht gewünscht wäre.*

3.3 Bauweise

Die Festsetzung der Einzel- und Doppelhäuser dient dazu, um eine stärkere Verdichtung in diesem Bebauungsplanbereich auszuschließen. Für eine stärkere Verdichtung ist das Verkehrsnetz in diesem Bereich nicht ausgelegt. Außerdem ist die stärkere Verdichtung angrenzend an das Naturschutzgebiet "Argen" nicht erwünscht.

3.4 Stellplätze und Garagen

Garagen, Stellplätze und Carports sollen nur auf der dafür ausgewiesenen Fläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Ziel ist eine geordnete Anordnung der Garagen, Stellplätze und Carports eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens durch die baulichen Anlagen. Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten. Für die Grundstücke werden die Plätze der Stellflächen festgelegt, um eine geordnete Anlegung der offenen Stellplätze zu erhalten.

3.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Um die Höhenlagen der baulichen Anlagen in den Ortsrandbereich integrieren zu können, ist es städtebaulich erforderlich, die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf eine absolute Höhe über NN festzusetzen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde bei bestehenden Gebäuden aus dem Bestand übernommen. Für geplante und genehmigte Gebäude wurden die EFH der genehmigten

Baupläne in den Plan übernommen. Für nicht bebaute Grundstücke wurde ein Maß im Rahmen der umgebenden Gebäude festgesetzt.

3.6 Schutzflächen

Das Baugebiet grenzt direkt an das Naturschutzgebiet "Argen" an. Es liegen Teilbereiche des Naturschutzgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die überbaubare Fläche betrifft jedoch diesen Teilbereich nicht, so daß der Schutzzweck des Naturschutzgebietes "Argen" durch den Bebauungsplan nicht verletzt wird. *Biotope nach § 24a Naturschutzgesetz (NatSchG) können auf den Baugrundstücken ausgewiesen werden, da bereits seit 1972 ein rechtskräftiger Bebauungsplan dort besteht und die Grundstücke seit 1986 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenargen genehmigt sind.*

3.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan "Bleichweg I" geändert. Für die Flurstücke 2040/1 und 1753/7 wurden diese vergrößert. Die Anpassung erfolgte auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1980, der nicht rechtskräftig geworden ist. Die Größe des Bauquartiers auf Flst. 1753/7 wurden gegenüber der Fassung von 1980 im Nordosten reduziert, damit das Leitungsrecht nicht betroffen ist. Im Südwesten wurde das Bauquartier so geändert, daß ein Abstand von 2,50 m zur Abgrenzung des Naturschutzgebietes entsteht.

Auf dem Flurstück 2040 wurde die überbaubare Fläche gegenüber der beschlossenen Bebauungsplanänderung von 1980 verringert, da diese an das beabsichtigte Bauvorhaben angepaßt wird. Es erfolgt gegenüber dem Bebauungsplan "Bleichweg I" eine Verschiebung des Bauquartiers in Richtung des Nachbargrundstückes Flst. 2040/1. Der Grenzabstand verringert sich. Der nach Landesbauordnung festgesetzte Mindestabstand von 2,50 m wird jedoch bei weitem eingehalten. Auch nach der Reduzierung des Grenzabstandes für das Bauquartier auf dem Flst. 2040 sind die Abstände zwischen den Gebäuden großzügig, so daß auch weiterhin eine aufgelockerte, wenig verdichtete Bebauung in diesem Bereich besteht. *Die Bauquartiere bilden die Obergrenze der überbaubaren Grundflächen, die max. 289 qm betragen darf.*

3.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Zur Gestaltung und Anpassung der Gebäude in diesem sensiblen Landschaftsbereich wurden bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen. Die Dachform wird mit einem Satteldach festgeschrieben. Gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanfassung "Bleichweg I" aus dem Jahre 1972 wird für die Dachneigung ein Rahmen von 20° bis 25° gegeben. Dies erscheint sinnvoll, da im betroffenen Bebauungsplanbereich ein unbebautes Grundstück vorhanden ist. Durch die Festsetzung der Wand- First- und Erdgeschoßfußbodenhöhe erscheint es auf Grund

der Tiefe des Bauquartiers erforderlich, einen Spielraum in der Dachneigung einzuräumen, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu haben. Die Festsetzung der Dachneigung auf einen Rahmen zwischen 20° und 25° ist erforderlich, um die Höhenentwicklung im Ortsrandbereich so zu gestalten, daß ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft hin erreicht werden kann. Die Regelung zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitte, sowie zu Wiederkehren wurden in die Planung aufgenommen. Im bisherigen Bebauungsplan "Bleichweg I" aus dem Jahre 1972 waren Dachaufbauten nicht zulässig. Im Bebauungsplangebiet selbst sind jedoch unter Befreiung vom Bebauungsplanes bereits Dachgaupen genehmigt worden. Die Wiederkehre waren überhaupt nicht geregelt und somit uneingeschränkt zulässig. Um die Möglichkeit von Dachaufbauten einzuräumen, wurde die Festsetzung im Bebauungsplan getroffen. Der Rahmen, der hierfür vorgegeben wurde, dient dazu, daß im Ortsrand nahen Bereich eine ruhige Dachgestaltung gewährleistet wird, um hier einen harmonischen Übergang in die offene Landschaft sicherzustellen.

Die Festlegung der Firsthöhe erfolgt aus den bereits dargelegten Gründen, um keine übermäßig hohen Gebäude im Ortsrandbereich direkt anschließend an die offene Landschaft zu erhalten, um eine harmonische Einbindung der Ortsrandbebauung in die offene Landschaft zu sichern.

Die Dacheindeckung in roten und rotbraunen Dachplatten soll möglich sein. Bisher wurde im Bebauungsplan "Bleichweg I" aus dem Jahre 1972 nur eine Eindeckung mit engobierten Ziegeln zugelassen. Um hier den Gestaltungsspielraum des Bauherren entgegenzukommen, wurde dieser Rahmen erweitert. Ziel der Gemeinde ist jedoch weiterhin, über Dachform und Dacheindeckung eine Kontinuität und Einheitlichkeit der bestehenden Bebauung und der Neubebauung in der Nachbarschaft herzustellen. Deshalb ist es erforderlich, die Farbe der Dacheindeckung zu regeln. Dies ist um so verständlicher, da es sich um den Nahbereich eines weitgehend bebauten Gebietes handelt und zudem die betroffenen Bauquartiere den Ortsrand der Gemeinde darstellen. Die Regelung für die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern ist erforderlich, um eine ruhige Hausgestaltung in diesem Ortsrandbereich zu gewährleisten.

Städtebauliches Ziel ist u.a. durch die Vorgabe der Pflanzliste die Pflanzung von einheimischen Pflanzen zu fordern und somit zu deren Erhalt und zum Erhalt des Landschaftsbildes beizutragen. Die vorgegebene Pflanzliste ist reichhaltig und bietet dem Einzelnen Spielraum sich in diesem Rahmen zu entfalten.

Um die Garagen in das Gesamtgefüge einzubinden, erscheint es geboten, hier die gleiche Dachneigung vorzugeben, wie für das Hauptgebäude. Flachdachgaragen sollen nur zugelassen

werden, mit begrüntem Dach. Hier wird der ökologische Gesichtspunkt in der Planung berücksichtigt.

Die Regelung der Geländeaufschüttungen ist erforderlich, um in diesem naturschutznahen Bereich übermäßige Geländeänderungen zu vermeiden. Die Beseitigung des Niederschlags- und Oberflächenwassers soll über eine Sickerfläche erfolgen. Der Anschluß der Sickerfläche ist lediglich mit einem Notüberlauf an den Kanal durchzuführen. Die Regelung wird in Anlehnung an das Wassergesetz getroffen, um eine ökologische Beseitigung des Regenwassers zu gewährleisten.

In diesem, sehr zum Naturschutzgebiet und somit zur offenen Landschaft hin orientierten Bereich ist es notwendig, eine Regelung zur Höhe und in Teilbereichen zum Material der Einfriedungen zu treffen, um eine harmonische Verbindung der Grundstücke zur offenen Landschaft hin sicher zu stellen und um zu verhindern, daß durch übermäßig hohe Einfriedungen eine mauerähnliche Abschränkung der Parzellen entsteht. Um einen fließenden Übergang der Grundstücke in die offene Landschaft zu gewährleisten, ist entlang der Grenze zum Naturschutzgebiet nur eine Einfriedung mit Pflanzen und nicht mit Mauern bzw. geschlossenen Holzzäunen zugelassen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der betroffene Bereich ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes "Bleichweg I". Die Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches wird in Teilbereichen erweitert. Die bebaubare Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, so daß auch die geänderte Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt bisher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bleichweg I" aus dem Jahre 1972. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird für die angesprochenen Grundstücke erweitert.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die Flurstücke 2040, 2040/1, 1753/7 und einen Teil des Flurstückes 1750/4.

7. Umweltverträglichkeit

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Belastungen für die Umwelt gegenüber der bisherigen Bebauungsmöglichkeit hervorgerufen. Die Bauquartiere wurden teilweise zwar vergrößert, die Nutzungszahlen bleiben jedoch gleich, so daß auch der Versiegelungsgrad in diesem Bereich nicht erhöht wird. Lediglich der Standort der baulichen Anlagen kann variiert werden und evtl. eine geringfügig größere Grundfläche erreicht werden, als dies bisher der Fall war. Die im Geltungsbereich liegende Grenze des Naturschutzgebietes "Argen" wird durch die Bebauung nicht verletzt. Die Festsetzungen der Naturschutzverordnung gelten für die in den Bebauungsplangebieten liegenden Teile des Naturschutzgebietes "Argen" weiter. Eine Bebauung dieser Bereiche ist nach der Bebauungsplanänderung nicht zulässig.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Die für die Baugrundstücke erforderlichen Erschließungsanlagen, wie Straßen, Hauptkanal und Wasserversorgungsleitungen sind bereits erstellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen bis zu den Grundstücksgrenzen sind im Rahmen der Bautätigkeit noch herzustellen.

8.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung stellt gegenüber der bisherigen Bebaubarkeit keinen weiteren Eingriff in den Naturhaushalt dar. Bisher waren die Grundstücke bebaubar. Dies ist auch nach der Änderung des Bebauungsplanes möglich. Die Schaffung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

8.3 Bodenordnung

Die Grundstücke sind nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung bebaubar, so daß ein Umlegungsverfahren nicht notwendig ist.

9. Finanzierung

Die Erschließungsanlagen, einschließlich der Kanalisation, sind bereits erstellt, so daß hierfür keine Kosten von der Gemeinde zu tragen sind. Kosten fallen nur noch für die herzustellenden

Grundstücksanschlüsse an.

Langenargen, 05.02.01

Müller
Bürgermeister



AUSGEFERTIGT:

Langenargen, der 06.02.01

Müller
Bürgermeister



Pflanzliste

Bebauungsplanverfahren "Bleichweg I;Änderung für die Flurstücke 2040, 2040/1, 1753/7 und Teil von Flst. 1750/4"1. Großkronige Bäume:**Apfel**

Rheinischer Bohnapfel

Ontario

Gehrrers Rambour

Remo

Rewena

Schweizer Orangen

Kirschen

Dollesepler

Schwarzer Schüttler

Hedelfinger

Teickner

Zwetschgen

Hauszwetschge

Einheimische Laubbäume

Feldahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Spitzahorn

Acer platanoides

Winterlinde

Tilia cordata

Schwarz-Erle

Alnus glutinosa

Vogelkirsche

Prunus avium

Traubenkirsche

Prunus papus

Stieleiche

Quercus robur

Speierling

Sorbus domestica

Eibe

Taxus baccate

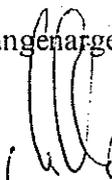
2. Kleinkronige Bäume:

Kornelkirsche	Cornus mas
Apfelquitte / Birnenquitte	
Mispelbirne	Mespilus germanicus

3. Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Öhrchenweide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Aschweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosenart	Rosa - spec.

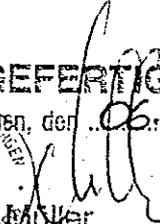
Langenargen, den 05.02.01




Müller
Bürgermeister

AUSGEFERTIGT:

Langenargen, den 06.02.01




Müller
Bürgermeister

Merkblatt

Ableitung, von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

A) Allgemeines

Bei der Erstellung von Bauleitplänen, sowie Einzelbauvorhaben sollte grundsätzlich untersucht werden, ob das gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Zufahrtsoberflächen breitflächig über die belebte Bodenkrume versickern kann, oder, wenn eine breitflächige Versickerung nicht in Betracht kommt, eine Ableitung in ein Gewässer über Retentions-/ Versickerungsmulden erfolgen kann.

Die Ziele der Einführung von modifizierten Entwässerungssystemen, anstatt der herkömmlichen Abwasserableitung, sind: Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes mit Auswirkung auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildung, Minderung der Hochwasserergebnisse, Reduzierung, der Belastung der Gewässer durch Einleitung aus Regenüberläufen, Regenüberlaufbecken, oder erhöhten Kläranlagenablauffrachten usw.

B) Technische Aspekte

Beim Bau von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Die Anlagen sind i.d.R. als Flächen- und Muldenversickerung auszuführen. Sie gewährleisten, daß das Niederschlagswasser in der obersten belebten Bodenschicht gefiltert wird. Das ATV-Arbeitsblatt A 138 stellt grundsätzlich eine a.a.R.d.T. dar, mit folgender Ausnahme: Die Anlagen von punkt- und linienförmigen Versickerungen werden wegen des Einschneidens in schützende Deckschichten und dem dadurch verminderten Schutz des Grundwassers nur in Ausnahmefällen zugelassen werden können.

Bei der technischen Ausführung von Retentions-/ Versickerungsanlagen ist folgendes zu beachten:

- a) Das Retentionsvolumen der Versickerungsmulde ist mit $30\text{m}^3/1.000\text{m}^2$ oder $3\text{m}^3/100\text{m}^2$ befestigter Fläche zu errichten. Soll hiervon abgewichen werden, ist die Bemessung des Beckens nach ATV A 138 nachzuweisen. Die Durchlässigkeit des Untergrundes (kf-Wert), Grundwasserüberdeckung und die Leistungsfähigkeit des Vorfluters sind hierbei zu berücksichtigen.
- b) Die Retentionsmulde ist als Erdbecken herzustellen und sollte nicht tiefer als 1m sein. Erfahrungsgemäß liegt die optimale Tiefe bei 30 - 60 cm.
- c) Die Retentionsmulde ist aus Gründen des Grundwasserschutzes mit Mutterboden auszukleiden, damit eine belebte Bodenschicht von mindestens 30 cm entstehen kann.

- d) Die Versickerungsmulde sollte einen Notablauf zum Gewässer erhalten. Der Notablauf darf nur an der Oberkante der Mulde errichtet werden. Wird die Versickerungsmulde ohne Notablauf erstellt, ist sicherzustellen, daß Regenwasser, das bei großen Regenereignissen frei über das Gelände abfließt, zu keinen Schäden führt.
- e) Bei günstigen Gefälleverhältnissen können zur Verbesserung der Muldenentleerung Dränrohre unterhalb der Mutterbodenabdeckung verlegt werden, die in den Vorfluter entwässern.
- f) Die Verdichtung der Versickerungsflächen ist zu vermeiden.
- g) Bei geneigtem Gelände ist die Überflutungsfahr / Vernässung für den Unterlieger zu berücksichtigen.
- h) Bei zentralen Versickerungsanlagen sollte i.d.R. eine Absetzanlage für die mitgeführte Feststofffracht vorgeschaltet werden.

C) Hinweise

Die Anlage von Zisternen kann eine Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt ermöglichen.