

Akte Bauamt

Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Satzung

Langenargen, den 19.02.01
Bürgermeisteramt

über den Bebauungsplan

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

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 LBO und § 4 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen den Bebauungsplan "Bleichweg I; Änderung für die Flurstücke 2040, 2040/1, 1753/7 und Teil von Flst. 1750/4" als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 05.02.2001 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Teil vom 05.02.2001.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Langenargen, 05.02.2001



Hoff Müller
Bürgermeister

AUSGEFERTIGT:

Langenargen, den 06.02.01



Hoff Müller
Bürgermeister

HK Bauamt

Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den 19.01.07
Bürgermeisteramt
Mühl

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Bleichweg I"

Änderung für die Flurstücke 2040, 2040/1, 1753/7 und Teil von Flst. 1750/4

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. den §§ 1 - 25c der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

1.2 Anlagen nach § 3, Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.3 In Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darf die Zahl der Wohnungen in Einzelhäuser höchstens 2 Wohneinheiten betragen. Für Doppelhäuser gilt, daß pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse: I als Höchstmaß

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: gemäß den Eintragungen im Plan in absoluter Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) über Normalnull (NN). Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3 max. Grundfläche (GF): 289 qm

3. Bauweise

offene Bauweise

Es sind nur zulässig: Einzelhäuser oder Doppelhäuser

4. Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Oberfläche der offenen Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen.

Carports sind auf den für Garagen vorgesehenen Flächen und in der überbaubaren Fläche zulässig. Auf den Stellplatzflächen sind Carports unzulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen über NN. Die EFH wird für die betroffenen Baufenster im Plan festgesetzt (EFH m/NN).

6. Schutzflächen

Zu den Schutzflächen zählen die Gebietsteile, die im Geltungsbereich des Naturschutzgebietes "Argen" liegen. Es handelt sich um Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz der Natur und Landschaft, in denen jegliche Bebauung *und Einfriedung* unzulässig ist und für die im übrigen die Regelungen der Naturschutzverordnung gelten.

Zu ihnen zählt außerdem die mit einem Leitungsrecht belegte Fläche. Es handelt sich um eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. *Die vorgesehene Garage für Flst. 2040/1 ist auch auf dem Leitungsrecht gemäß der Eintragung im Plan zulässig.*

7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt (Baufenster). Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische baulichen Anlagen. *Sie stellen die maximal überbaubare Fläche dar. Auch wenn dadurch die Fläche von 289 qm Grundfläche nicht erreicht werden kann.*

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Wohngebäude

1.1 Dachform:

Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 25°.

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Wiederkehre:

a) Dachaufbauten sind nach folgender Maßgabe zulässig:

Die Länge der Dachgauben darf max. 1/3 der Dachlänge sein. Wiederkehre sind bis zu einer Breite von max. 1/2 der Dachlänge zulässig

b) Dacheinschnitte sind zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Rote, rotbraune *sowie engobierte* Dachplatten
- Sonnenkollektoren sind zulässig

1.4 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind hinsichtlich

- Dachneigung
- Dacheindeckungsmaterial
- Farbe der Dacheindeckung,
- sowie einer einheitlichen Wand- und Firsthöhe einheitlich auszuführen.

2. **Garagen**

Garagen sind mit einer Dachneigung von 20° bis 25° oder mit einem begrünten Flachdach zulässig.

3. **Geländeaufschüttungen**

Das Gelände ist außerhalb des Naturschutzgebietes bis mindestens 0,60 m unter der EFH aufzuschütten. Dafür ist der Bodenaushub zu verwenden.

4. **Beseitigung von Niederschlags- und Oberflächenwasser**

Die Niederschlags- und Oberflächenwasser sind über eine Sickerfläche zu leiten. Diese Sickerfläche ist nach dem Merkblatt des Landratsamtes Bodenseekreis zur "Ableitung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" herzustellen (Anlage II). Das Merkblatt ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Sickerfläche ist mit einem Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

5. Pflanzliste

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, gemäß folgender Pflanzliste (Anlage I), in die offene Landschaft *und das Landschaftsbild* einzubinden.

6. Einfriedungen

Die Einfriedungen zwischen den *bebaubaren* Grundstücken regeln sich nach dem Nachbarrecht. Zur offenen Landschaft hin sind keine Einfriedungen in Form von Mauern und geschlossenen Holzzäunen zulässig. *Im Naturschutzgebietsbereich sind Einfriedungen unzulässig.*

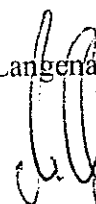

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Naturschutzverordnung "Naturschutzgebiet Argen" vom 16.12.1997 und 06.03.1998 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Vorschriften dieser Naturschutzverordnung bleiben von diesem Bebauungsplan unberührt.

IV. Hinweise des Landesdenkmalamtes

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Langenargen, den 05.02.01



 Müller
 Bürgermeister

AUSGEFERTIGT:
 Langenargen, den 06.02.01


 Müller
 Bürgermeister