Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit dem Original bestätigt.
Langenargen, den 23.11.93
Bürgermeisteramt:

Satzung

über den Bebauungsplan

"Friedrichshafener Straße / Untere Seestraße"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBI. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBI. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBI. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen

den Bebauungsplan "Friedrichshafener Straße / Untere Seestraße"

als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom

20.09.1993

maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan mit zeichnerischem, textlichem Teil und Begründung vom 20.09.1993.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Langenargen, den 20.09.1993

Müller
Bürgermeister

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB
am 8.10.1993

Friedrichshafen, den 28.10.1993
Landratsamt
Bodenseekreis

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 24. Sep. 1993
Müller
Bürgermeister

B E B A U U N G S P L A N

F R I E D R I C H S H A F E N E R - S T R A S S E / U N T E R E S E E S T R A S S E

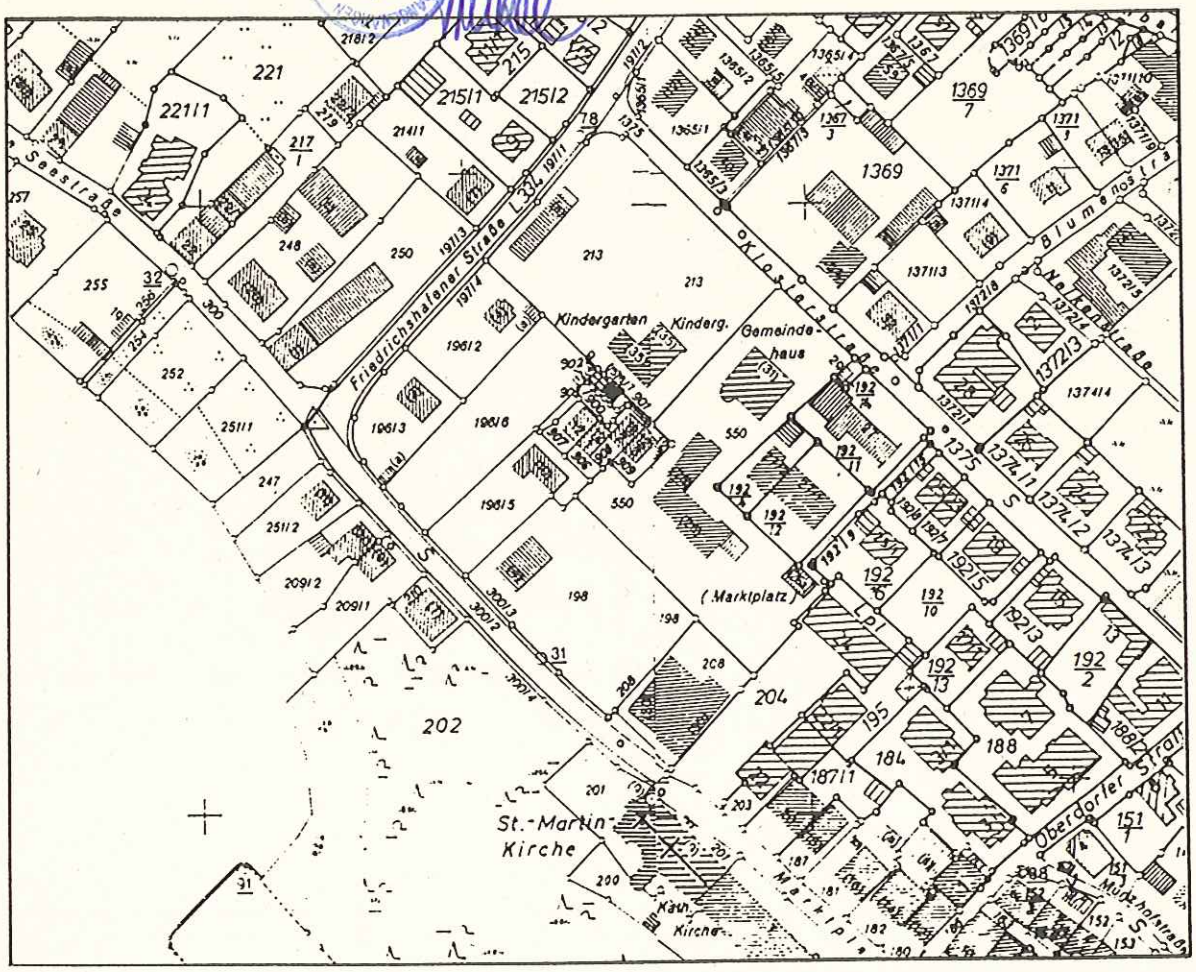
G D E. L A N G E N A R G E N

B O D E N S E E K R E I S

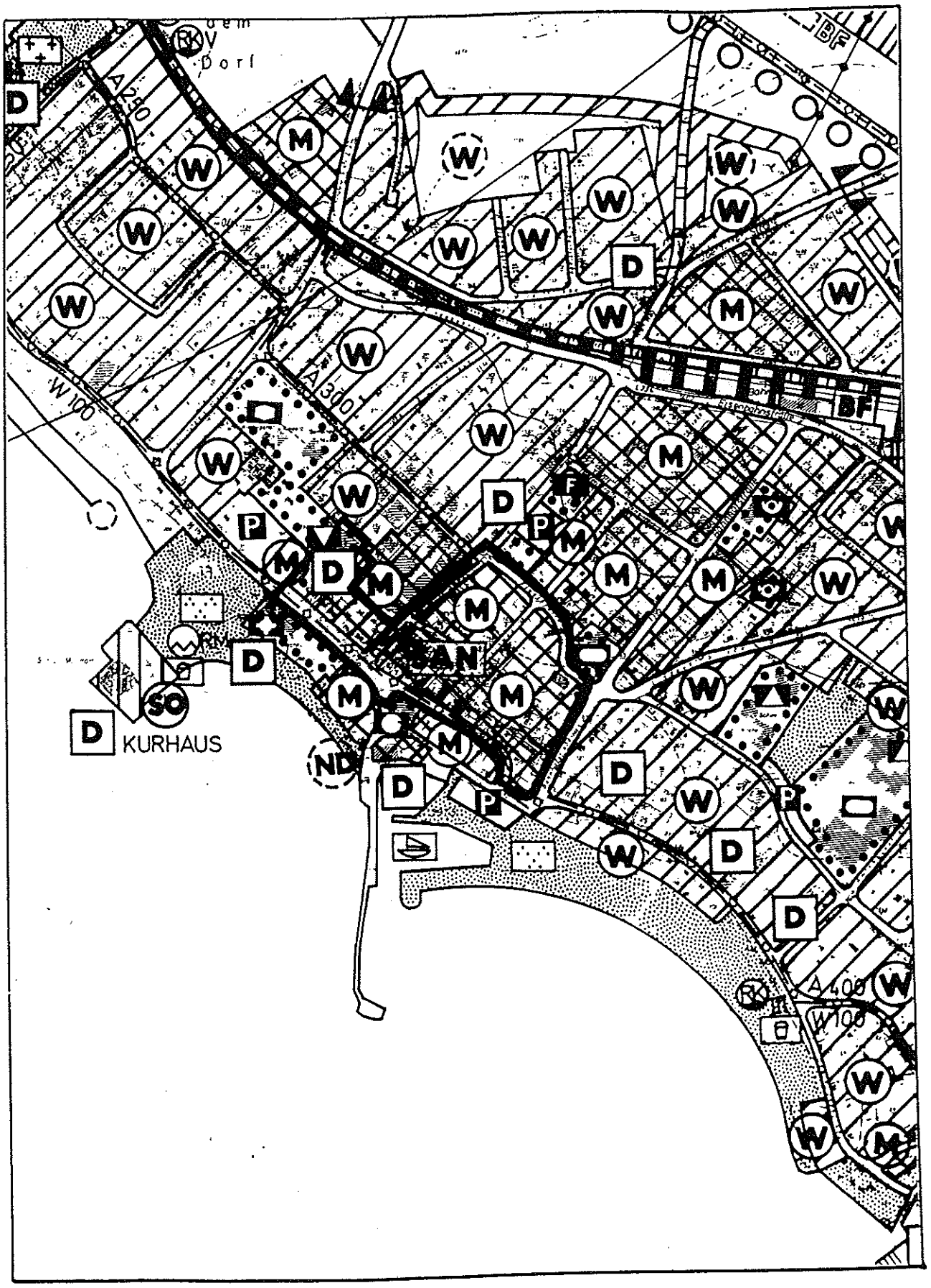
AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 01.09.1993

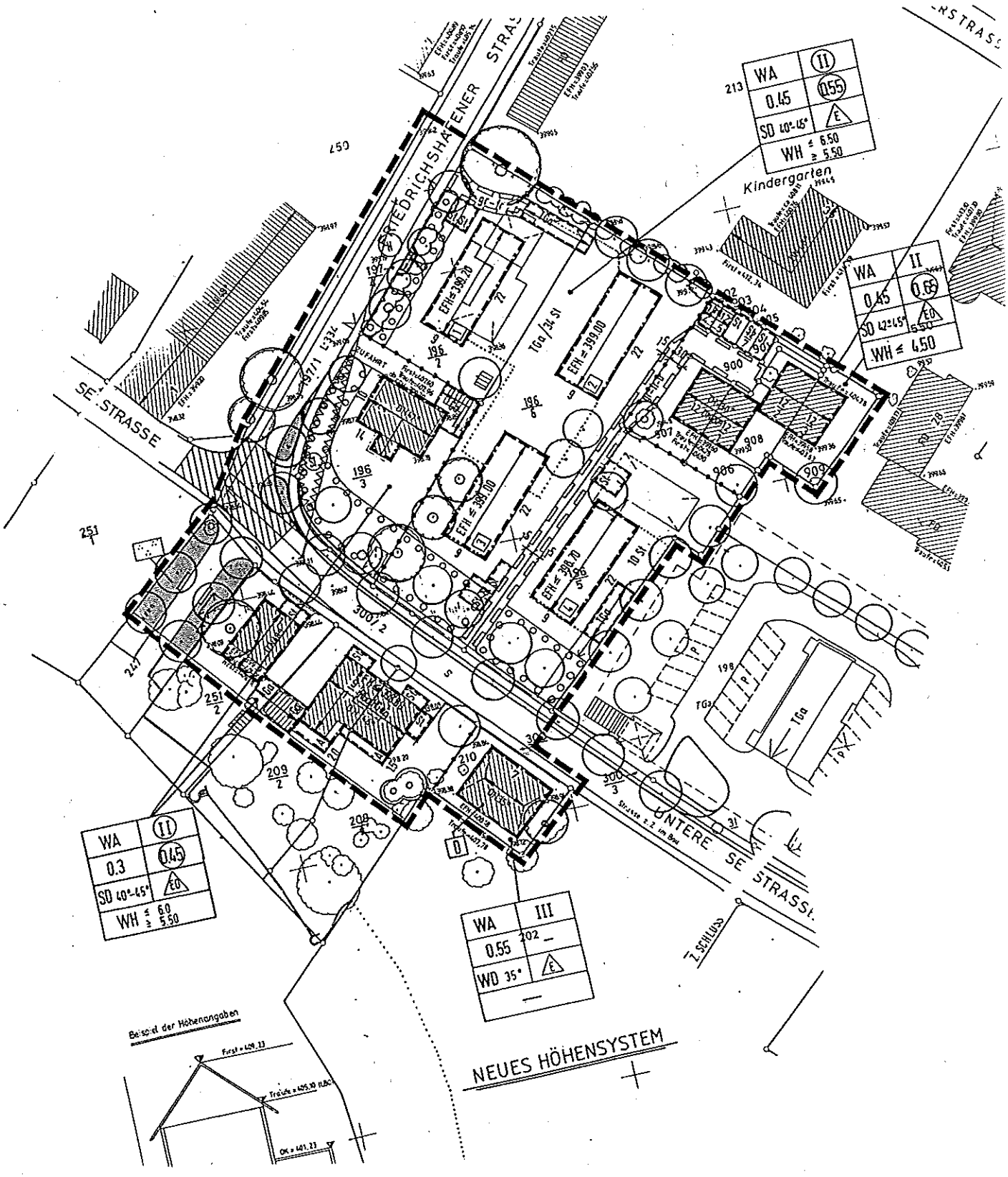
Müller
Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit dem Original bestätigt.
Langenargen, den 23.11.95
Bürgermeisteramt:



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN




FRIEDRICHSHAFENER STRASSE
SEESTRASSE
UNTERE SEESTRASSE
Kindergarten
WA | II
0.45 | 0.55
SD 40°-45° | E
WH ≤ 6.50
WH ≥ 5.50
WA | II
0.45 | 0.55
SD 42°-45° | E0
WH ≤ 4.50
WA | II
0.3 | 0.45
SD 40°-45° | E0
WH ≤ 6.0
≥ 5.50
WA | III
0.55 | 202
WD 35° | E
Beispiel der Höhenangaben
First = 409.33
Traufe = 405.30 HBC
OK = 401.33
NEUES HÖHENSYSTEM

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan

"FRIEDRICHSHAFENER STRASSE / UNTERE SEESTRASSE"

Gemeinde Langenargen / Bodenseekreis

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 01.Juli 1987
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 27. Januar 1990
1.3 Landesbauordnung (LBO) für Bad.-Württ.	i.d.F. vom 28. November 1983
geändert	i.d.F. vom 01.April 1985
1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV)	i.d.F. vom 18. Dezember 1990

B - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB

Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) sind nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

Siehe Eintragung im Lageplan

3. BEGRENZUNG DER ZAHL DER WOHNEINHEITEN § 9(1) 6 BauGB

In den geplanten Gebäuden Nr. 1,2,3, und 4 sind max. 6 Wohnheiten / Gebäude zulässig.

4. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) 2 BauGB

4.1 Offene Bauweise siehe Eintragung Im Lageplan

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baulinien und Baugrenzen dargestellt, auf Flst. Nr. 209/1 und 209/2 zusätzlich gekennzeichnete Anbauzonen.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB

Siehe Eintragung im Lageplan

6. NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Der Grenzabstand von Entlüftungsöffnungen oder - anlagen der Tiefgaragen hat mindestens 3 m zu betragen.

7. GARAGEN / STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

7.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.2 Bei der Ausweisung von mehr als 3 WE/Gebäude ist die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage vorzusehen. Für Flst. Nr. 196/2 und Flst. Nr. 196/6 ist eine gemeinsame Tiefgarage vorzusehen.

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

Die im Plan gesondert dargestellte Kreuzungsfläche soll eine Aufpflasterung erhalten gemäß Verkehrsgutachten.

9. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

Auf den im Plan dargestellten Flächen ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Besucher festgesetzt.
Diese Rechte sind durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten zu sichern.

10. PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 a und b BauGB

10.1 Bei den Straßen-, Tief- und Hochbaumaßnahmen sind insbesondere Baumschutzmaßnahmen notwendig (Schutzzaun, Stammschutz). Dabei ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetation" anzuwenden. Der

gekennzeichnete Baum- bzw. Heckenbewuchs ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen in der Höhe des Sachwertes zu ersetzen.

10.2 An den gekennzeichneten Stellen sind einheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (s. Pflanzliste Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Von den gekennzeichneten Standorten kann bis zu 2 m abgewichen werden. Die Mindestpflanzgröße von Solitärbäumen ist 4,0 m. Das Pflanzgebot ist bis zur Schlußabnahme zu erfüllen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode.

10.3 Die im Plan gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher ist als Pflanzgürtel von den Eigentümern mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu bepflanzen und zu unterhalten.

11. HÖHENLAGE § 9 (1) 16 BAUGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch Eintragung einer max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (gemessen über Normal Null Meereshöhe) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Rohdecke des Erdgeschosses.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 73 (1) 1 LBO

1.1 Baukörper

Die Gebäude sind als klare rechtwinklige und geschlossene Baukörper auszubilden.

1.2 Dach

- Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit hausmittigem First und rechtwinkliger Dachform auszuführen.
- Die Dachneigung ist im Lageplan festgesetzt. Garagen, Pultdachanbauten sowie Dachgaupen können eine geringere Dachneigung aufweisen, ebenso Aufschieblinge und als Ausnahme Dachabknickungen, jedoch mind. 25 Grad.
- Die Dachvorsprünge sind traufseitig auf 50 - 70 cm, giebelseitig auf 30 - 50 cm festgesetzt. Dachrinnen sind als vorgehängte Rinnen auszuführen. Ausführung als Sparren- bzw. Kastengesims.
- Dachgaupen sind zulässig als Schleppgaupen. Die Dachgaupe muß eine Dachneigung von mind. 25 Grad aufweisen. Die Breite einer Dachgaupe darf maximal 2,5 m betragen, die Gesamtlänge aller Gaupen nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Dachlänge. Bei nur einer Dachgaupe pro Dachseite darf die Breite max. 3,00 m betragen. Der seitliche

Abstand zum Dachrand muß mind. 2,5 m sein, zum First mind. 1,5 m. Dachgaupen sind nur im 1. Geschoß das in den Dachraum hineinragt zulässig. Die Ansichtshöhe der Dachgaupen traufseitig darf von OK Dachhaut bis OK Dachhaut Gaupe max. 1,50 m betragen. Widerkehre sind, soweit sie nicht im Lageplan gesondert gekennzeichnet sind, unzulässig.

- Dacheinschnitte sind nur zulässig in Form von offenen Schleppgaupen. Ausnahmsweise ist eine Glasüberdachung hierfür zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur für untergeordnete Nebenräume zulässig. Es sind hierfür schmale, stehende Formate zu wählen (Breite max. 0,6 m). Sie sind auf gleicher Höhe anzuordnen.
- Die Dächer sowie die Dachgaupen sind mit braunroten Dachziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Leuchtende Rottöne sind unzulässig.

1.3 Außenwände

- Fassaden sind überwiegend als verputzte Lochfassaden zu gestalten. Zur Fassadengliederung sind Außenwandverkleidungen nur in Holz zugelassen. Nebenanlagen sind sinngemäß dem Hauptgebäude anzupassen.

- Putze sind feinstrukturiert auszuführen. Strukturputze wie z.B. Bollenputze, Altdeutscher Putz etc. sind unzulässig.
- Öffnungen sind durch entsprechende Ausbildung als stehende Formate auszubilden.
- Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.

1.4 Balkone / Erker / Anbauten

Für Balkone und Erker ist ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen zulässig bis zu einer max. Länge von 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge und einer max. Tiefe von 1,50 m. Sie sind ebenfalls wie der Hauptbaukörper rechtwinklig auszuführen. Im Giebeldreieck der Gebäude ist nur 1 Balkon zulässig mit einer Breite von max. 2,50 m und einer Tiefe wie vorgenannt.
Als Ausnahme ist auf Flst. Nr. 209/1 in der Anbauzone ein Anbau zulässig bis UK Traufhöhe Hauptgebäude (siehe Schema Zeichnung Anlage), auf Flst. Nr. 209/2 in der Anbauzone eine Terrasse und ein Balkon im 1. OG. Alle baulichen Veränderungen des Bestandes sind hinsichtlich der Fragen des Umgebungsschutzes zum Kulturdenkmal Kavaliersgebäude mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.
Balkonbrüstungen sind mit Metall oder Holzstäben auszuführen.

1.5 Farbgebung

Die Farbgebung der Fassade hat in Farbton und Intensität auf die barocke Umgebung des "Städtles" Bezug zu nehmen. Entsprechende Farbmuster sind mit der Gemeinde abzustimmen. Holzteile, wie Dachuntersichten und Dachgesimse etc., sind deckend weiß bis weißgräulich zu streichen.

1.6 Antennen

Es darf nicht mehr als eine Außenantenne pro Gebäude errichtet werden. Die Anbringung von Satellitenempfängern ist nur an vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Stellen zulässig.

1.7 Freistehende Nebenanlagen / Garagen

Angebaute und freistehende Garagen haben sich ebenfalls an den Gebäudemerkmalen der Hauptgebäude zu orientieren. Tiefgaragenabfahrten sind mit einer Überdachung auszuführen.

1.8 Doppelhäuser

Bei Doppelhäuser hat die Gestaltung von Dach und Fassade einschließlich der Gestaltung von Fenstern einheitlich zu erfolgen. Bei Flst. Nr. 209/1 und 209/2 ist eine Übergangslösung in der Ausformung der First- und Traufhöhe zulässig.

2. HÖCHSTGRENZE VON GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

Wandhöhe

Die max. Wandhöhen sind im Lageplan dargestellt.
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenwand (gem. LBO)

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 73 (1) 5 LBO

3.1 Gelände

Geländeveränderungen sind nicht zulässig. In diesem Sinne sind auch Aufschüttungen von Terrassen oder Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen unzulässig.

3.2 Vorgartenbereich / Einfriedung

Die Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen sind straßenseitig nur mit Metall oder Holzzäunen bis max. 1,0 m Höhe zulässig sowie mit Sträuchern. Koniferenhecken und Thujahecken sind unzulässig. Die Einfriedigungen sind 0,5 m von der Grundstücksgrenze nach innen zu versetzen.
Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Kies- bzw. Splittdecke, Rasenpflaster, Pflaster etc.) in Abstimmung mit den Materialien der Straßenrandgestaltung.
Lagerflächen und offene Abstellflächen für Campingwagen, Boote etc. sind unzulässig.

3.3 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind vor allem als Wiese mit Bäumen, Sträuchern und Stauden zu gestalten.

3.4 Tiefgaragen

Die Tiefgaragen sind mit Erdüberdeckung herzustellen und wie Pkt. 3.3 zu bepflanzen, so daß sie als Bauteil nicht gesondert in Erscheinung treten.

3.5 Pflanzliste

- Baumarten : Spitzahorn, Feldahorn, Eiche, Eberesche, Mehlbeere, Obstbäume.

- Straucharten : Kornelkirsche, Wildrose, Buchs, Pfaffenhut, Schneeball.

D. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1 , 202 BauGB, § 3 (1,2) NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5,6 BodSchG).

2. NATURSCHUTZ

Die umfangreiche Ausleuchtung der Landschaft wirkt sich schädlich auf die Insekten- und Vogelwelt aus. Es wird deshalb angeregt, die Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (Hofbeleuchtung mit Näherungsmelder und zeitlicher Begrenzung) und nur Beleuchtungskörper zu verwenden, deren Licht ausschließlich nach unten gerichtet ist und deren Einfluß auf nachtaktive Insekten möglichst gering ist. Auf die Broschüre "Überbelichtet" des Naturschutzbundes Deutschland wird hingewiesen.
Aufgestellt vom Planfertiger

3. ALTLASTEN

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde im betreffenden Planungsbereich nicht vorhanden, da sich hier zuvor nur ein Wohngebäude befunden hatte. Die ehemalige Essiggurkenfabrik befand sich benachbart auf dem heutigen Gelände der öffentlichen Tiefgarage.

4. LANDESDENKMALAMT

Es ist auf Grund der vorgefundenen jungsteinzeitlichen Funde im Bereich des Planungsgebietes der Beginn von Erdarbeiten zwei Wochen vor geplantem Termin dem Landesdenkmalamt, Vor-und Frühgeschichte, 7400 Tübingen, schriftlich mitzuteilen.

5. BEWEISSICHERUNGSVERFAHREN

Es wird den Bauwilligen einer Tiefgarage empfohlen, zur Klarstellung von Regressansprüchen infolge Beeinträchtigung der bestehenden nachbarlichen Bebauung durch den Bau der Tiefgaragen, ein Beweissicherungsverfahren anzustellen.

6. NACHBARSCHAFTLICHE DULDUNG

Der Kindergarten nördlich des Plangebietes ist in Nachbarschaft zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zu dulden.

Kressbronn am 01. 03. 1993
geändert am 14. 06. 1993
geändert am 20. 09. 1993

Langenargen am 20. Sep. 1993

Planer

GEMEINDE LANGENARGEN 6 BODENSEEKREIS

Bürgermeister

Müller
Bürgermeister

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB
am 8. 10. 1993

Friedrichshafen, den 28.10.1993

Landratsamt
Bodenseekreis

LANDRATSAMT BODENSEEKREIS

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 21.09.1993

GEMEINDE LANGENARGEN 6 BODENSEEKREIS

Müller
Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit dem Original bestätigt.
Langenargen, den 23.11.93
Bürgermeisteramt:

GEMEINDE LANGENARGEN 6 BODENSEEKREIS