

Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften
"Gräben V, 1. Bauabschnitt "

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen die örtliche Bauvorschriften "Gräben V, 1. Bauabschnitt" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Gräben V, 1. Bauabschnitt" vom 26.09.2005.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtliche Bauvorschrift besteht aus dem textlichen Teil vom 28.01.2008 und dem Lageplan zum Bebauungsplan "Gräben V, 1. Bauabschnitt" vom 26.09.2005, 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).

Die neue Fassung der örtlichen Bauvorschriften ersetzt die Fassung vom 26.09.2005 mit Inkrafttreten.

Langenargen, 28.01.2008


Rolf Müller
Bürgermeister

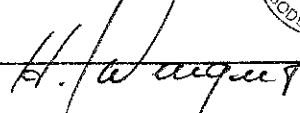


Genehmigt

Friedrichshafen, den 4.4.2008

Landratsamt
Bodenseekreis





Ausgefertigt

Langenargen, den 29.01.2008


Müller
Bürgermeister



GEMEINDE LANGENARGEN
BODENSEEKRIS

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FÜR DAS GEBIET
„GRÄBENEN V – 1. BA“
GEÄNDERTE FASSUNG
VOM 28.01.2008

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](mailto:wploesser@t-online.de) ■ www.ploesser-architekten.de

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

GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gräbenen V“.

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHE ANLAGEN

Im Bebauungsplan wird als Dachform Satteldach vorgeschrieben. Für die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser gilt 35° Dachneigung. Die vorgegebene Dachneigung und der Verzicht auf Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Widerkehre soll zu einer ruhigen homogenen und sich an traditionellen Dachformen orientierenden Dachlandschaft führen. Die zulässigen Abweichungen bei der Dachneigung sind bei Doppelhäusern nur bei einheitlicher Dachneigung möglich.

Unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgrößen und um das Bauvolumen gering zu halten, ist für alle Garagen, die außerhalb der Baugrenzen stehen, 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.

Aufgestellt: Änderung vom 28.01.2008
Langenargen, den 28.01.2008

Müller, Bürgermeister



Ausgefertigt:
Langenargen, den 29.01.2008

Müller, Bürgermeister



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, soweit sie außerhalb der Baugrenzen stehen, mit Flachdach auszuführen. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen. Garagen innerhalb der Baugrenzen sind in den Baukörper zu integrieren.
- 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 UND WIDERKEHRE
Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Widerkehre sind nicht zulässig.
- 1.1.5 FASSADENGESTALTUNG.
Leuchtend farbige Materialien sind für die Außengestaltung der Gebäude unzulässig.
- 1.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT VON EINFRIEDUNGEN § 74 (1) Nr.3 LBO
- 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 die Einzelhäuser des Plangebiets 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, soweit möglich, der öffentlichen Versickerungsfläche zuzuleiten.

Langenargen, den 28.01.2008

Müller
Bürgermeister



Ausgefertigt:
Langenargen, den 29.01.2008

Müller
Bürgermeister

