ausgefertigt: 29.07.1988

(Rolf Müller)
Bürgermeister

S a t z u n g
über den Bebauungsplan
"Langenargen - Hinter dem Dorf - Teilgebiet I"

Nach § 1o des Baugesetzbuches in der Fassung vom o8.12.1986 (BGBl. I, S 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 77o) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom o3.1o.1983 (GBl. S 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung komunalrechtlicher Vorschriften vom 18.o5.1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat der **Gemeinde Langenargen** den Bebauungsplan für das Gebiet "Langenargen - Hinter dem Dorf - Teilgebiet I" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 23.o3.1987/22.o6.1987 maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
1. Übersichtsplan vom 23.o3.1987/22.o6.1987/ 20.06.1988
2. Bepflanzungsplan vom 23.o3.1987/22.o6.1987

berichtigt aufgrund
Erlaß d. Landratsamtes
vom 29.07.1988

(Schriftführer) Gibis

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

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

Langenargen, den 2o.o6.1988
Bürgermeisteramt

Müller
Bürgermeister

Angezeigt
nach § 11 Abs. 1, 2.HS BauGB
am 15.07./27.07.1988
Landratsamt Bodenseekreis

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Langenargen - Hinter dem Dorf, Teilgebiet I"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrung des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Mischgebiet (Mi) gem § 6 BauNVO
1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert siehe Eintrag im Plan
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) siehe Eintrag im Plan
2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) siehe Eintrag im Plan

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

3.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO siehe Eintrag im Plan
3.2 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO siehe Eintrag im Plan
(a 1)
In den Gebieten mit der Festsetzung "abweichende Bauweise (a 1)" können Garagen, die die Höhenmaße des § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO überschreiten, ohne Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

(a 2)
Im Gebiet mit der Festsetzung "abweichende Bauweise (a 2)" sind Gebäude ohne Einhaltung der Abstandsflächen im nordwestlichen Grundstücksteil zulässig

3.3 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die überbaubare Grundstückflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

4. Garagen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Garagen sind nur auf der überbaubaren Fläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

5.1 Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen über NN. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
5.2 Geländeaufschüttungen sind, gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 0,50 m über den Erschließungsstraßen zulässig.

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den 22. Juni 1989

Bürgermeisteramt;

i. A.

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.1 Im südlichen Bereich Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

6.2 Im nördlichen Bereich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EVS und der Landwirtschaft

7. **Schutzstreifen entlang der L 334** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Der entlang der L 334 (Friedrichshafener Straße) ausgewiesene 20 m breite Schutzstreifen ist von baulichen Anlagen und Werbeanlagen einschließlich von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ständig freizuhalten.

8. **Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

Die ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

9. **Pflanzgebote und Pflanzerhaltungsgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBauG)

Der Bepflanzungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei den Bauarbeiten sind die vorhandenen Bäume durch entsprechende Maßnahmen zu schützen. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

lo. **Lärmschutz** (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

lo.1 Entsprechend der Einzeichnung im Plan ist in einem Abstand von lo cm von der Außenwand der Kegelbahn in Wandhöhe eine geschlossene Wandscheibe als aufgedoppelte Bretterschalung oder als 115 mm starkes Sichtmauerwerk zu errichten, sodaß keine das Wohnen beeinträchtigenden Immissionen eintreten (siehe Gutachten des Ing. Büro Dr. Schecke & Baier).

lo.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung (Kurz & Voith) sind an der Nordostseite und im Dachgeschoß an der Südostseite der Gebäude des nordöstlichen Baustreifens Lärmschutzfenster einzubauen.

lo.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung (Kurz & Voith) sind an der Südwestseite der Gebäude des südwestlichen Baustreifens Lärmschutzfenster einzubauen.

lo.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit zweigeschossiger Bebauung (Wohnhaus Kehle) sind bei einer Erweiterung der Wohnbebauung an der Nordseite, der Ostseite und der Südseite Lärmschutzfenster einzubauen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit § 73 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil des Bauungsplanes:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Hauptgebäude

1.1 Dachform: Satteldach; Dachneigung siehe Eintragung im Plan
Dachvorsprung mind. 0,50 m an Traufe und Ortgang; mit dem Dachvorsprung darf die Baugrenze überschritten werden.

1.2 Dachaufbauten sind unzulässig, wenn sie mehr als 1/3 der Firstlängen be-

anspruchen

1.3 Zur Dacheindeckung ist naturrotes Material zulässig
Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind nur auf der Dachfläche zulässig. Ihr Umfang darf höchstens 1/3 der Dachfläche betragen.

1.4 Doppelhäuser, Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen hinsichtlich
- Dachneigung
- Dacheindeckungsmaterial
- Farbe der Dacheindeckung
- Fassadengestaltung
- Gesimsausbildung

aufeinander abgestimmt werden.

2. Garagen

Garagen sind mit einem Satteldach mit mindestens 15° bis höchstens 4o° Neigung auszubilden.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur aus folgenden Materialien zulässig:
- Holzpfosten
- Maschendraht
- Holzlatten
- Hecken

3.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf zu den öffentlichen Verkehrsflächen höchstens 0,80 m betragen.

3.2 Das Grundstück Flst. Nr. 1126 (Kehle) ist zum Grundstück Flst. Nr. 1125/1 (Bernhard) mit einem Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 80 cm abzuschirmen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5. Vorgärten

Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten.

Langenargen, den 23.o3.1987/22.o6.1987/2o.o6.1988
Bürgermeisteramt

Müller
Bürgermeister

15.07./27.07.1988

Pflanzliste

A. Hochwachsende Bäume

FA	-	Feldahorn	- Acer Campestre
SA	-	Spitzahorn	- Acer Platanoides
SE	-	Stieleiche	- Quercus Pendunculata
BU	-	Weißbuche	- Carpinus
BU	-	Hainbuche	- Carpinus Betulus
WN	-	Walnuß	- Inglans regia
Li	-	Linde	- Tilia Cordata
EE	-	Eberesche	- Sorbus Ancuparia
UL	-	Bergulme	- Ulmus Glabra

B. Sträucher und Unterpflanzung

Haselnuß	-	Corylus Aveliana
Heckenkirsche	-	Lonicera Xylosteum
Blut-Hartriegel	-	Cornus Sanguinea
Schneeball	-	Viturnum Opulus
Schlehe	-	Prunus Spinosa
Eingiffliger Weißdorn	-	Crataegus Monogyna
Wolliger Schneeball	-	Viturnum Lantana
Waldrebe	-	Clematis Vitalba
Schwarzer Holunder	-	Sambucus Nigra
KORNELKIRSCHE	-	Kornus mas
Wildrose		Rosa Canina