

1. **RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)

- 1.2 **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)

- 1.3 **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991S. 58)

- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl.S. 252).

- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343, 354)

- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden-Umsetzungsg vom 10.05.2007 (BGBl. I. S. 666)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
- 2.1.1.1 MI e1 (Eingeschränktes Mischgebiet 1)
- Zulässig ist die Nutzung der Anlage gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 & 3 BauNVO, jedoch sind Einzelhandelsbetriebe, sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Andere unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzungen als Vergnügungsstätte ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2.1.1.2 MI e 2 (Eingeschränktes Mischgebiet 2)
- Zulässig ist die Nutzung der Anlage gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 & 3 BauNVO, jedoch sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe der Beherbergungsgewerbe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Andere unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzungen als Vergnügungsstätte ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2.1.1.3 MI e 3 (Eingeschränktes Mischgebiet 3)
- Zulässig ist gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausschließlich die Nutzung der Anlage als Buswarteeinhausung in Kombination mit einer Informationsstelle für die Gemeinde Langenargen.
- Andere unter § 6 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzungen als Vergnügungsstätte ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§ 16 Abs. 3 BauNVO
i.V.m. § 18 BauNVO
- 2.2.1 MI e 1
- 2.2.1.1 Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstmaß
- 2.2.1.2 Höhe der baulichen Anlagen:
- beträgt als Höchstmaß: Wandhöhe: 10,75 m; Firsthöhe: 13,25 m
- Unterer Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss, diese wird auf 401,90 m üNN festgelegt. Bei Flachdachgebäuden gilt die WH als maximale Höhe (Oberkante Brüstung).
- 2.2.1.3 Geschossfläche (GF): 2750,00 qm als Höchstmaß
- 2.2.1.4 Grundfläche (GR): 1280,00 qm als Höchstmaß

GEMEINDE LANGENARGEN
TEXTTEIL - RECHTSGRUNDLAGEN
BEBAUUNGSPLAN "KRAYER-AREAL EISENBAHNSTRASSE"

2.2.2 MI e 2

2.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse: I als Höchstmaß

2.2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

beträgt als Höchstmaß: Wandhöhe: 6,00 m; Firsthöhe: 6,75m

Unterer Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss, diese wird auf 401,90 m üNN festgelegt. Bei Flachdachgebäuden gilt die WH als maximale Höhe (Oberkante Brüstung).

2.2.2.3 Geschossfläche (GF): 1660,00 qm als Höchstmaß

2.2.2.4 Grundfläche (GR): 1660,00 qm als Höchstmaß

2.2.2.5 Reine Verkaufsfläche (ohne Nebenräume): 1050,00 qm als Höchstmaß

2.2.2.6 Der Non-Food-Anteil des Angebots im Lebensmittelmarkt wird auf weniger als 10 % der Verkaufsfläche festgeschrieben.

2.2.3 MI e 3

2.2.3.1 Zahl der Vollgeschosse: I als Höchstmaß

2.2.3.2 Höhe der baulichen Anlagen:

beträgt als Höchstmaß: Gebäudehöhe: 3,20 m

Unterer Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss, diese wird auf 401,90 m üNN festgelegt. Bei Flachdachgebäuden gilt die WH als maximale Höhe (Oberkante Brüstung).

2.2.3.3 Grundfläche (GR): 25,00 qm als Höchstmaß

2.3. Bauweise

2.3.1 MI e 1 & MI e 2

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.3.1.1 Abweichende Bauweise

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Die Bauweise entlang der Bahnhofstrasse erreicht eine Länge von 68,50 m und in West-Ost-Richtung 66,00 m und ist deshalb nicht als offene Bauweise zu betrachten.

Die Bauweise ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und ist deshalb nicht als geschlossene Bauweise zu betrachten.

2.3.2 MI e 3

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 2 BauNVO

2.4. Offene Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Offene Stellplätze sind nur auf denen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit offenporigen, wasser-durchlässigen Belägen auszuführen, soweit keine Gefahr für das Grundwasser besteht (offenporige Beläge sind z. B. drainfähiges Pflaster, o. ä.). Auf offenen Stellplätzen sind Einhausungen für Einkaufswagen zulässig.

Auf Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen sind offene Stellplätze nicht zulässig. Tiefgaragenstellplätze sind nur auf denen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.5. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss, gemessen über NN. Die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss der Gebäude wird auf 401,90 m üNN festgelegt.

2.6. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische baulichen Anlagen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

2.7. Lärmschutzwand

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m zu erstellen. Die Lärmschutzwand kann auch in bauliche Anlagen integriert werden, wenn sie entlang der überbaubaren Fläche steht.

2.8. Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote sind nach Maßgabe der Pflanzliste auszuführen.

Pflanzgebote können im Standort variabel ausgeführt werden.

Für die Pflanzauswahl gelten die Pflanzlisten 1 - 2.

Pflanzliste 1

Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen wahlweise mit:

- Buddleia alternifolia, Sommerflieder
- Buddleia davidii, Schmetterlingsstrauch
- Corylus avellana, Hasel
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Cornus sanguinea, Hartriegel
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Prunus spinosa, Schlehe
- Rosa in Sorten, Rose
- Viburnum opulus, Schneeball
- Viburnum lantana, wolliger Schneeball

Pflanzliste 2

Pflanzung von Einzelbäumen (die im Planteil festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten) wahlweise mit:

- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Fraxinus excelsior, Esche
- Quercus robur, Stieleiche
- Juglans regia, Walnuss

3. HINWEISE

3.1 **Beseitigung von anfallenden Regenwasser und Dachflächenwasser**

Im Bebauungsplangebiet Krayer-Areal sind zur Speicherung und Versickerung des Regenwassers von Dach-, Hof- und Umschlagsflächen dezentrale Regenwasserabsetzbecken anzulegen. Die Dachflächen des Lebensmittelmarktes und die Vorgartenflächen der Terrassen im 1.OG der Wohn- und Bürobebauung sind extensiv zu begrünen.

3.1.1 Planung:

Die Planung der dezentralen Regenwasserabsetzbecken hat durch die Fassnacht Ingenieure GmbH, Ziegeleistr. 3, 88410 Bad Wurzach in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landratsamt Bodenseekreis zu erfolgen.

3.1.2 Bemessung:

Die Bemessung der dezentralen Regenwasserabsetzbecken hat durch die Fassnacht Ingenieure GmbH, Ziegeleistr. 3, 88410 Bad Wurzach zu erfolgen.

3.1.3 Bau von dezentralen Regenwasserabsetzbecken:

Der Bau von dezentralen Regenwasserabsetzbecken kann nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen, die durch Gutachten, als nicht kontaminiert nachgewiesen werden (abgesichert im Kaufvertrag zwischen der Firma Franz Jos. Krayer GmbH & Co. KG und der künftigen Bauherrschaft durch ein entsprechendes Gutachten).

3.2 **Archäologische Denkmalspflege beim Regierungspräsidium Tübingen**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Archäologische Denkmalspflege beim Regierungspräsidium Tübingen, unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

3.3 **EnBW**

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m breite sind Anlagen für die Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) zu dulden.

3.4 Altlasten

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Aushubarbeiten im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 1399/1, 1396/2 und 1396/3 entsorgungsrelevantes Material angetroffen wird. Zur Sicherstellung der sinnvollen und schadlo- sen Verwertung oder ordnungsmäßigen Entsorgung des anfallenden Erd- aushubmaterials ist die untere Bodenschutz- und Altlasten behörde in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Dem jeweiligen Bauantrag ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept für den anfallen- den Erdaushub, unter besonderer Berücksichtigung der Untersuchungs- ergebnisse, beizufügen.

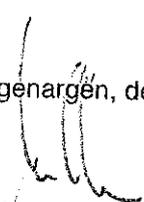
Sollte eine Versickerung auf den Grundstückn Flst.-Nr. 1399/1, 1396/2 und 1396/3 geplant sein (Retentionsmulde / Versickerung über Parkplät- ze), wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass einer Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser im Bereich dieser Grundstücke erst zugestimmt wird, wenn zuvor der Nachweis erbracht wurde, dass in diesen Bereichen die Vorsorgewerte gemäß der BbodSchV vom 12.07.1999 eingehalten werden bzw. dass durch ein Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser keine Mobilisierung von Schad- stoffen im Untergrund erfolgt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstückn Flst.-Nr. 1399/1, 1396/2 und 1396/3 bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 3 Niederschlagswasserverordnung).

3.5 Anlieferung

Die Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO darf nur in der Tagzeit zwischen 6:00 – 22:00 Uhr erfolgen. Die Nachtruhe von 22:00 – 6:00 Uhr, gemäß LImSchG § 9 Abs. 1, ist zu schützen, so dass die Anlieferung erst um 6:00 Uhr beginnen darf und um 22:00 Uhr abgeschlossen sein muss.

Langenargen, den 26.01.2009


Müller
Bürgermeister

Ausgefertigt!
Langenargen, den 12.7. JAN. 2009


Müller
Bürgermeister