

Satzung
über den Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Krumme Jauchert / Mühlesch; 2. Erweiterung"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert am 20.07.2004 i.V.m. § 4 GemO hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Krumme Jauchert / Mühlesch; 2. Erweiterung" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzung

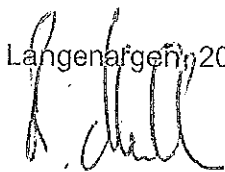
Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil und eingearbeitetem Grünordnungsplan vom 20.12.2004.

§ 3

Inkrafttreten

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

Langenargen, 20.12.2004



Rolf Müller
Bürgermeister



Ausgefertigt

Langenargen, den 21.12.2004



Müller
Bürgermeister



Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den
Bürgermeisteramt:

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
"Krumme Jauchert / Mühlesch; 2. Erweiterung"**

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 21.12.06

Müller
Bürgermeister



Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 1 + 2 Baugesetzbuch i. d. F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

1.1.1 Anlagen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstmaß

2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

beträgt als Höchstmaß: Wandhöhe: 12,00 m; Firsthöhe: 13,00 m

Unterer Bezugspunkt ist die EFH, diese wird auf max. 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsanlage festgelegt. Bei Flachdachgebäuden gilt die WH als maximale Höhe (Oberkante Brüstung).

2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,0 als Höchstmaß

2.4 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 als Höchstmaß

3. Bauweise

offene Bauweise

4. Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze sind sowohl in der überbaubaren als auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit keine Gefahr für das Grundwasser besteht (offenporige Beläge sind z. B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster, wassergebundene Wegedecke, o. ä.). Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von Straßen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Auf Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen über NN. Die EFH der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der absoluten Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

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. Mit Gebäuden ist ein Abstand von 20 m zu Intensivobstanlagen einzuhalten. Mit Gebäuden ist zu den zukünftigen Erschließungsanlagen ein Abstand von 5 m einzuhalten.

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung

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

Langfristig ist eine Eingrünung des Gewerbegebietes im Nordosten mit einem 20 m breiten Streuobstgürtel vorgesehen. Für die Pflanzauswahl gilt die Pflanzliste 1 im Anhang. Kurzfristig ist diese Eingrünung nicht realisierbar, da der Eigentümer auf der Fläche eine Intensivobstplantage bewirtschaftet. Diese übernimmt vorläufig die Funktion der Ortsrandeingrünung. Auf 300 m² Fläche ist je ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Für die Verzahnung von Landschaft und Bebauung ist östlich und westlich des Gewerbegebietes entlang der vorhandenen Wege jeweils ein Pflanzstreifen geplant. Für die Bepflanzung gilt Pflanzliste 3.

Pflanzliste 1 - Obsthochstämme -

Obsthochstämme mit kräftigem Wuchs in nicht - bis wenig feuerbrandgefährdete Sorten

- Birnen; empfohlene Sorten: Schweizer Wasserbirne, Palmischbirne
- Hochstammäpfel, empfohlene Sorten: Berner Rosenapfel, Bohnapfel
- Walnußbäume
- Kirschenhochstämme, empfohlene Sorten: Schwarze Knorpel, Dollenseppler, Bodenseeschüttler
- Pflaumen, empfohlene Sorten: Bühler Zwetschge, Hauszwetschge

Pflanzliste 2 - Mittel- bis großkronige "argenauetypische" Laubbäume

Quercus robur - Stieleiche

Quercus petraea - Traubeneiche

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Populus nigra - Schwarzpappel

Populus tremula - Zitterpappel
Salix alba "Liempde" - Silberweide
Betula pendula - Sandbirke

Pflanzliste 3 - Sträucher und Großsträucher / Kleinbäume

Carpinus betulus - Hainbuche
Acer camestres - Feldahorn
Cornus sanguinea - Hartriegel
Coryllus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe
Salix caprea - Salweide
Ligustrum vulgare
Rosa canina - Hundsröse
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

II. Hinweise

1. Beseitigung von anfallendem Regenwasser und Dachflächenwasser

Retentions- und Versickerungsmulden sind im Gewerbegebiet Krumme Jauchert auf jedem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück zur Speicherung und Versickerung von Regenwasser von Dachflächen anzulegen. Die Versickerung darf ausschließlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Sickerschächte sind nicht erlaubt. Den Mulden darf kein Regenwasser von Hof- und Umschlagsflächen eingeleitet werden. Die Mulden besitzen technische und ökologische Funktionen. Bei der Planung, der Bemessung, dem Bau, der Bepflanzung und der Pflege der Mulden sind deshalb mehrere wichtige Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Planung:

Mit Rücksicht auf die Versickerung des Regenwassers dürfen die Dächer der anzuschließenden Hochbauten keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluß. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen. Das Regenwasser von Dachflächen ist getrennt vom Regenwasser der Hof- und Umschlagsflächen zu sammeln und getrennt abzuleiten. Das Regenwasser von Hof- und Umschlagsflächen ist über den Regenwasser- Grundstücksanschluß der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Das Regenwasser der Dachflächen ist der Retentions- und Versickerungsmulde zuzuführen. Bei der Höhenplanung der Regenwasserleitungen ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht zu tief verlegt werden, da ansonsten die Mulde ebenfalls tief wird und somit ein optisch negatives Bild ergibt. Die Ableitung des Regenwassers in offenen Rinnen ist, wenn technisch machbar, einer Rohrleitung vorzuziehen. Die Versickerungsmulde erhält für den Notfall einen Notüberlauf mit Anschluß an die Regenwasser- Grundstücksentwässerung. Als Notüberlauf bei Starkregen ist am Ende der Retentionsfläche ein Schacht vorzusehen, dessen Abdeckung immer frei sein muß, damit das Regenwasser einlaufen kann.

Bemessung:

Die Retentions- und Versickerungsmulde benötigt einen Flächenbedarf von ca. 10 bis 15 % der angeschlossenen, abflußwirksamen Fläche. Die maximale Einstautiefe im Bemessungsfall darf 30 cm nicht überschreiten. Ein spezifisches Volumen der Erdmulde von 30 m³ je 1.000 m² angeschlossene Fläche sollte nicht unterschritten werden. Durch die Einhaltung der vorgenannten Bemessungsparameter wird die Entleerung der Retentions- und Versickerungsmulde über die Versickerung innerhalb von max. 2 Tagen gewährleistet.

Bau von Retentions- und Versickerungsflächen:

Die Retentions- und Versickerungsmulde ist als Erdmulde mit flachen Böschungen anzulegen. Die Versickerung von Regenwasser darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Die Böschungs- und Sohlflächen sind mit einer mind. 30cm starken Humusschicht (belebte Bodenzone) zu bedecken. Die Mulde darf nicht befestigt und muß frei bleiben von Einbauten (Schoppen, Kornpost, etc.), außerdem darf nichts gelagert werden (Holz, Rasenschnitt). Die Fläche ist mittels Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Bepflanzung von Retentions- und Versickerungsflächen:

Neben der Retentions- und Versickerungsfunktion hat die Mulde eine ökologische Funktion und dient der Entwicklung der Tier- und Pflanzenwelt und als Rückzugsraum für Vögel, Igel etc. Eine Bepflanzung der Flächen mit Einzelgehölzen ist erwünscht. Es sollte jedoch am Rand gepflanzt werden, um die extensive Pflege weiterhin zu ermöglichen.

Mögliche Bepflanzung:

- Obsthochstämme (Apfel, Birne, Pflaume)
- Sommerlieder
- Feldahorn
- Hainbuche
- Bauernjasmin

Eine Bepflanzung mit Bodendeckern oder geschnittenen Hecken ist nicht zulässig. Die gepflanzten Gehölze sollen sich artgerecht entwickeln können und sollen außer den Obstgehölzen nicht geschnitten werden.

Pflege von Retentions- und Versickerungsflächen:

Ein Wasserstau bei Regen ist möglich und erwünscht. Die Retentions- und Versickerungsmulde darf von Fahrzeugen nicht befahren werden, da sonst die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens besteht. Die Retentions- und Versickerungsmulde muß extensiv, also ohne Düngung gepflegt werden, da eine Düngung zu einer Gewässerverschmutzung führt. Die Mulde ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Dieser sollte 2 - 3 mal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut muß abgefahren werden.

Nähere Erläuterung: siehe Anlage I zum Bebauungsplan.

2. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

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. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

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.

4. Landratsamt Bodenseekreis

Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Argendelta in Zone III A des Einzugsgebietes der Grundwasserfassung Obere Wiesen. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 15.03.01 sind zu beachten.

Zum Plangebiet liegt eine Bodenuntersuchung des Büros Dr. Ebel und Co. vom 28.10.2004 vor. Die Bauherren haben Gelegenheit zur Einsichtnahme.

Langenargen, den 20.12.2004


Müller
Bürgermeister



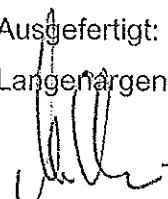
Die Übereinstimmung vorstehender Müller
Fotokopie mit dem Original bestätigt. Bürgermeister

SEITE 10-14
Langenargen, den

Bürgermeisteramt:

Ausgefertigt:

Langenargen, den 21.12.2004





Regenwasserbewirtschaftungskonzept für die Erweiterung des Gewerbegebietes
"Krumme Jauchert / Mühlesch" in Langenargen

Die Regenwasserbeseitigung soll in einem **modifizierten Trennsystem** erfolgen.

Dabei wird

- das **Regenwasser von Dachflächen und weniger stark belasteten Verkehrsflächen** (Pkw-Stellplätze und Pkw-Fahrflächen) einer dezentralen Regenwasserversickerung zugeführt. Die Versickerungsanlagen sind als private Anlagen auf den einzelnen Grundstücken durch die Eigentümer herzustellen und zu betreiben. Die Versickerung muß in Versickerungsmulden über mindestens eine mindestens 30 cm starke, belebte Bodenschicht erfolgen. Mit Rücksicht auf die Versickerung des Niederschlagswassers dürfen die Dächer der anzuschliessenden Hochbauten keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Bei der Bemessung und Ausführung von Anlagen zur Regenwasserversickerung sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Wassergesetz von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999
 - Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999
 - ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser,“ vom Januar 2002
 - Merkblatt des Landratsamtes Bodenseekreis „Regenwasserbewirtschaftung in der Bauleitplanung,“
- das **Regenwasser der Erschließungsstraßen und von Hof- und Umschlagsflächen** wird innerhalb eines öffentlichen Leitungsnetzes gesammelt und über den Regenwassersammler Ost aus dem Gewerbegebiet Krumme Jauchert abgeleitet. Vor der Einleitung des Regenwassers in die Argen wird es in einer Regenwasserbehandlungsanlage behandelt. Die dazu notwendige Anlage wird als Bodenfilterbecken auf dem Flurstück 1795 zwischen dem Bleichweg und der Argen erstellt.