

Satzung
über den Bebauungsplan
"Mühlengärten - Nord I"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 74 LBO und § 4 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen den Bebauungsplan "Mühlengärten - Nord I" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 01.04.1996 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 01.04.1996 mit eingearbeiteten Grünordnungsplan

§ 3

Ordnungswidrigkeiten



Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Langenargen, den **01. April 1996**

Rolf Müller
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Langenargen, den **02. April 1996**



Rolf Müller
Bürgermeister

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB

am **23.04.1996**

Friedrichshafen, den **23.04.1996**
Landratsamt
Bodenseekreis



Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den **04.04.96**

Bürgermeisteramt:



BODENSEEKREIS
GEMEINDE LANGENARGEN

Akte Bauamt

BEBAUUNGSPLAN "MÜHLENGÄRTEN NORD I"

MASSTAB 1:500

Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den *04.04.96*
Bürgermeisteramt:



Müller

GEFERTIGT:
STUTTGART, DEN 01.04.1996

gez. Trostdorf

ARCHITEKTENGRUPPE
TROSTDORF + PARTNER
70180 STUTTGART

GEBILLIGT VOM GEMEINDER/
LANGENARGEN, DEN 01.04.1

gez. Müller

BÜRGERMEISTER MÜLLER

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Mühlengärten Nord I" Gemeinde Langenargen / Bodenseekreis

Rechtsgrundlagen

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254 geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 2095) in Verbindung mit dem Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), der Baurutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1996 (GBl. S. 617) i.K getreten am 01. Januar 1996 und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. 10. 1983 (GBl. S. 577, 720).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA, WA 1 (§ 4 BauNVO) Gem. § 1(5) BauNVO sind allgemein zulässig, die Nutzungen nach § 4(2) Nr. 1 und 3 BauNVO Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauliche Nutzung, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 16-21a BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Die im Lageplan eingetragenen Grund- u. Geschosflächenzahlen, sowie die festgesetzte Gebäudehöhe sind Höchstwerte.


2.1 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) BauNVO)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Hochbauten zu beachten.
Die Baugrundstücke und die Gebäude sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch Auffüllungen und Abgrabungen anzugleichen.
Die Traufhöhe wird entsprechend den Planeinschriften begrenzt. Sie wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemessen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird wie folgt festgelegt:
Oberkante angrenzender Verkehrsfläche, vermittelt auf Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwand. Diese vermittelte Höhe darf um max. 0,30 m über - oder unterschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 und 19 BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung. Abweichend von § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen, deren obere Abschlußfläche mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen ist, bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) (§§ 17 und 20 BauNVO) Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

- 2.4 Eine Erhöhung der zulässigen Geschosfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ist gem. § 21a (5) BauNVO zulässig. Die Erhöhung darf jedoch nicht mehr als 20 % der sonst zulässigen Geschosfläche betragen.
- 2.5 Gem. § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 2.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 (5) LBO)
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
Garagen sind I-geschossig auszuführen.
3. Bauweise (§ 9 (1)2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 3.1 o = offene Bauweise
- 3.2 a = abweichende Bauweise.
Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m zulässig.
- 3.3  = offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)
Firstrichtung entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.
5. Nebenanlagen (§ 9 (1) BauGB und § 14 BauNVO)
Anlagen für die Nutztierhaltung sind nicht zulässig.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 (BauNVO) können als Ausnahme auch außerhalb der dafür im Plan festgesetzten Flächen zugelassen werden.
6. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze.
(§ 12 BauNVO u. § 9 (1) 4 und 22 BauGB)
Garagen, Tiefgaragen (UGGa) und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind im Garagenstauraum und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 6.1 Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen (GSt) sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Sie sind den jeweils zugehörigen Baugebieten WA, WA 1 zugeordnet.
7. Verwendung von Brennstoffen zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasserbereitung (§ 9 (1) 23 BauGB)
Zum Schutz vor Umweltgefahren und wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe ist die Verwendung der festen Brennstoffen Holz und Kohle zur Raumwärmeerzeugung und Warmwasserbereitung untersagt. Luftrockenes, mindestens 2 Jahre gelagertes Holz darf in offenen Kaminen, die im Sinne der 1. BImSchV nicht zur dauernden Raumheizung genutzt werden, verwendet werden.
8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Parken und Verkehrsgrün ist unverbindlich.
- 8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen auszuführen.
Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

9. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 12 cm und einer Tiefe von 35 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randeinfassungen.)
Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.
10. Standorte für die öffentlichen Straßen und Fußwegebeleuchtung (§ 126 BauGB)
Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.
Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.
11. Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
- 11.1 Auf den im Bebauungsplan mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind max. 30% der Grundstücksgrenzen mit geschlossenen Gehölzstrukturen der Pflanzliste V zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 11.2 Auf den im Bebauungsplan mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind entlang der priv. Grundstücksgrenzen max. 70% in lockeren Gehölzgruppen der Pflanzliste V zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zäune sind nur in einfacher Maschendrahtausführung (max. 0,9 m hoch) zulässig.
- 11.3 Entlang der Wohnstraße, der Lindauer- und Mühlstraße ist je Straße eine einheitliche Baumart der Pflanzenliste VI zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 11.4 Im gesamten Plangebiet ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum I. Ordnung und 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste III) und dauerhaft zu unterhalten.
12. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind in naturnaher Weise mit offenporigen Belägen, Rasen, Wiesenflächen und Staudenbewuchs zu gestalten und mit Gehölzen der Pflanzliste II zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
13. Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (§9 (1) 25b BauGB)
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen müssen die vorhandenen Bäume erhalten und bei Verlust durch gleichartige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm ersetzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 einzuhalten.
14. Standort für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) 25b BauGB)
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern muß der vorhandene Baum- und Strauchbestand erhalten und bei Verlust durch gleichartige Gehölze (u.a. Obstbäume) ersetzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 einzuhalten.

15. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
- 15.1 Die im Bebauungsplan mit A gekennzeichneten und nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen sind als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. 8a (1) 4 NatSchG mit Gehölzen, Röhricht, Hochstaudenflur und einzelnen Gehölzgruppen der Pflanzenliste VII zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene ökologisch hochwertige Uferstreifen in eine Mindestbreite von 3,0 m durch Ergänzungspflanzungen der Pflanzliste VII aufzuwerten.
Weiterhin ist ein Pufferstreifen entlang des Mühlkanals (zwischen 10-17 m breit) mit einzelnen Gehölzgruppen der Pflanzliste VII zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Der Pflegeweg in Abstand von 2,0 - 3,0 m zum Mühlkanal ist in Schotterrasen auszuführen.
- 15.2 Auf den im Bebauungsplan mit B gekennzeichneten Flächen sind Maßnahmen durchzuführen, die die Zwischenspeicherung, Versickerung und Verdunstung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser der Dachflächen als Ausgleich für die Versiegelung bisher ungebauten Flächen (z.B. Versicherungsmulden) ermöglichen.
16. Geh- und Fahrrecht
Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Kanalgenossenschaft belastet.
- 16.1 Leitungsrecht
Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrecht zu Gunsten der EVS belastet.
17. Bauliche Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) 24 BauGB)
Entsprechend der Festsetzung im Lageplan ist eine passive Lärmschutzmaßnahme am Gebäude selbst vorzunehmen. Bei Fenstern ist mindestens die Schallschutzklasse III erforderlich.

C. Pflanzlisten

Pflanzliste I (Flächen auf den Tiefgarage)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja davidii-Hybriden	Sommerflieder
Buxus in Sorten	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Euonymus alatus	Flügel-Spindelstrauch
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa in Sorten	Rosen
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa in Sorten	Flieder
Viburnum farreri	Winter Duftschneeball
o.ä.	

Pflanzliste II (Öffentliche Grünflächen und Platzbäume)

* Platzbäume

Fraxinus excelsior	Esche
Castanea sativa	Eßkastanie
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

*sonstige öffentliche Grünflächen:
Bäume sind aus der Pflanzliste VI zu entnehmen.

Pflanzliste III (pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum I.Ordnung und 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen)

Obsthochstämme siehe Liste IX

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde

weitere siehe Listen V und VI

Pflanzliste IV (entlang von Grundstücksgrenzen, lockere Gehölzgruppen)

den Listen V und VI zu entnehmen !

Pflanzliste V

Bäume sind der Liste VI zu entnehmen

Amelanchier lamarckii
Buddleja alternifolia
Buddleja davidii
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Hamamelis mollis
Ligustrum vulgare
Magnolia in Sorten
Mespilus germanica
Philadelphus coronarius
Prunus padus
Rosa in Sorten
Sambucus nigra
Viburnum fragrans
Viburnum opulus
o.ä.

Felsenbirne
Chinesischer Sommerflieder
Schmetterlingsstrauch
Buchsbaum
Hainbuche
Zaubernuß
Liguster
Magnolien
Mispel
Süßer Jasmin
Traubenkirsche
Rosen
Schwarzer Holunder
Winter-Duft Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste VI

(einheitliche Baumreihen entlang der Wohnstraße, der Lindauer- und der Mühlenstraße) eine Baumart je Straße.

Acer campestre
Acer platanoides "Columnare"
Alnus cordata
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus und Malus in Sorten
Pyrus calleryana "Chanticleer"
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Feldahorn
Spitzahorn
Erle
Hainbuche
Esche
Zierkirschen und Äpfel
Wildbirne
Stieleiche
Vogelbeere
Speierling

Pflanzliste VII

* Pflanzungen zur Optimierung des vorhandenen Uferstreifens und Anlage eines Pufferstreifens entlang des Mühlkanals.

* Das Pflanzenspektrum ist den dort vorkommenden Arten anzugleichen.

Alnus glutinosa
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Prunus padus
Sambucus nigra
Viburnum opulus
o.ä.

Schwarz - Erle
Roter Hartriegel
Hasel
Zweiggriffiger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Traubenkirsche
Schwarzer Holunder
Gemainer Schneeball

**Pflanzliste VIII
Fassadenbegrünung**

Actinidia marguta
Aristolochia macrophylla
Clematis in Sorten
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Lonicera in Sorten
Parthenocissus tricuspidata
Parthenocissus quinquefolia
Rosa spec.
Vitis spec.
Wisteria sinensis
o.ä.

Kiwi
Pfeifenwinde
Efeu
Kletterhortensia
Wilder Wein
Wilder Wein
Kletterrosen
Weinrebe
Blauregen

Pflanzliste IX

**Anlage einer Streuobstwiese (Ausgleichsmaßnahme) mit Hochstämmen
regionaltypischer Sorten**

Apfel:

Boikenapfel
Bohnapfel
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenapfel
Maunzenapfel
Schwäbischer Rosenapfel
o. ä.

Birnen:

Bartholomäusbirne
Fasslesbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
o. ä.

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Lukas Frühzwetschge
Schöne aus Löwen
o. ä.

1. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Der Anschluß von Drainagen an den Mischwasserkanal ist nicht gestattet.

2. Vorlage von Baugesuchen

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden gründerischen Festsetzungen.

3. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes BodSchG vor Baden-Württemberg vom 24.06.1992 GBL Nr. 16.5.431 wird hingewiesen.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit Boden (§ 4 (2) BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt und können beim städtischen Bauordnungsamt eingesehen werden.

Inbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

4. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5. Bei der Ausführung des Pflwegeweges dürfen die Biotopflächen nach § 24a in keiner Weise beeinträchtigt werden.

6. Um den rechtlichen Anforderungen gemäß § 8a BNatSchG in ausreichendem Maße nachzukommen wurde im Bauleitplanverfahren Mühlengärten Nord I und II im Rahmen eines Grünordnungsplanes eine schutzgutbezogene Eingriffsbeurteilung vorgenommen. Nach eingehenden Untersuchungen konnten entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung/Minimierung, Ausgleich und Ersatz formuliert werden. Ausführungen und Begründungen dazu finden sich in Plan- und Textfassung des beigefügten GOPLs.

7. Die partielle Beanspruchung der im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen nach § 24a NatSchG BW ist ebenfalls schriftlich und zeichnerisch im GOPL dargestellt. Die dafür erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 24a Abs. 4 NatSchG BW wurde am 13.07.1995 erteilt.