#### Bebauungsplan der Innenwicklung "Städtle, 1. Teiländerung"

#### Nachfolgende Fotokopien

- der Bekanntmachung des Bebauungsplanes im Montfort Boten Nr. 23 vom 07.06.2013
- 2. der Verfahrensvermerke zum Bebauungsplanverfahren (siehe Planteil)
- 3. der Satzung zum Bebauungsplan vom 15.04.2013
- 4. des Textteiles des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.04.2013

und die beiliegende Fassung des Panteiles vom 15.04.2013

stimmen mit den Originalen und den vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.04.2013 beschlossenen Unterlagen überein.

Langenargen, den 12.06.2013

Hinkel

Ortsbauamt



#### Satzung

# über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Städtle, 1. Teiländerung" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen in öffentlicher Sitzung am 15.04.2013 den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Städtle, 1. Teiländerung" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 15.04.2013 maßgebend.

#### § 2

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Der Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich aus den zeichnerischen und textlichen Teil i. d. F. vom 15.04.2013.

#### § 3

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Langenargen, den 15.04.2013

(Ort, Datum)

Achim Krafft, Bürgermeister

<u>ausgefertigt</u>

Langenargen, den 16.04.2013

Achim Krafft, Bürgermeister



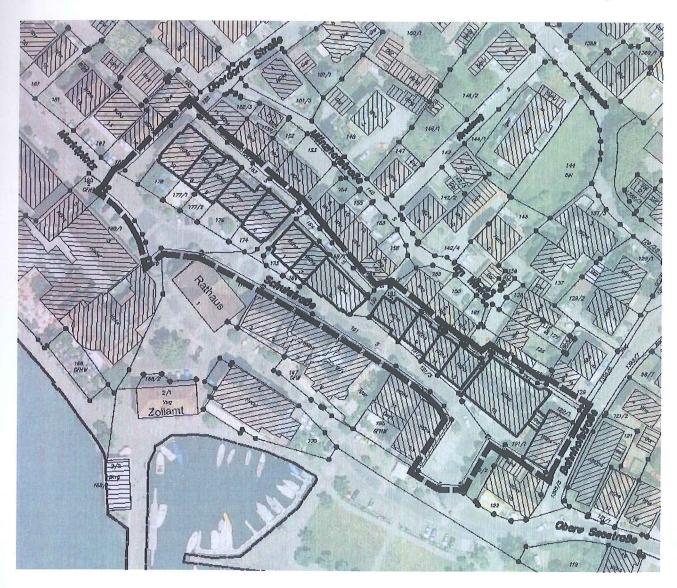
Architekten und Stadtplaner Heinrich Heine Straße 9 88045 Friedrichshafen Telefon (0.7541) 7.51.51 Telefox (0.7541) 7.51.85 FN@architekten kvb.de www.architekten-kyb.de

### **GEMEINDE LANGENARGEN**

## BEBAUUNGSPLAN "STÄDTLE, 1. TEILÄNDERUNG"

TEXTLICHER TEIL MIT PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN **BEGRÜNDUNG** RECHTSPLAN

> 15.04.2013 Satzungsbeschluss



#### Gemeinde Langenargen Bebauungsplan "Städtle, 1. Teiländerung"

#### Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen

#### Begründung

- 1. Allgemeines
  - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
  - 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
  - Einfügen in die übergeordnete Planung
- 2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3 Höhe baulicher Anlagen
  - 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Nebenanlagen
  - 2.5 Erschließung
- 3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 VO vom 25.01.2012

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

- 1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, zulässig sind:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### nicht zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) 8 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.2 Im Sinne einer vertikalen Gliederung des Mischgebiets (gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO)
  sind im Erdgeschoss auf mindestens 50% der Grundfläche der auf einem Grundstück errichteten
  Gebäude nur folgende Nutzungen zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie
  - Geschäfts- und Büronutzungen.

Diese Nutzungen müssen zur Schulstraße hin orientiert sein.

<u>Ausnahmen</u> von Ziff. 1.2 können zugelassen werden, wenn die Summe der Grundflächen der Gebäude auf einem Grundstück weniger als 100 qm beträgt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO nicht festgesetzt.

Hinweis: Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die zulässige Grundflächenzahl bzw. die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen bemisst sich im Einzelfall nach § 34 BauGB.

#### 2.2 Wandhöhe, Gebäudehöhe § 16, § 18 BauNVO

Die traufseitige Außenwandhöhe (WH) und die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe (GH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Darüber hinaus sind für zulässige erdgeschossige Vorbauten gesondert maximal zulässige Wandhöhen (EGWH) festgesetzt (jeweils Angaben von Höchstwerten in Meter über Normalnull). Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut. Gemessen wird traufseitig außen ohne Berücksichtigung von evtl. Widerkehre oder Zwerchgiebel. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe bzw. der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches.

# 3. <u>Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen</u> § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

- 3.1 Die überbaubare und die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen im Lageplan. Soweit Baugrenzen neben Baulinien festgesetzt sind, gelten die Baugrenzen nur für den Anbau im Erdgeschoss.
- 3.2 Es ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
- 3.3 Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintragung im Lageplan festgesetzt.

#### 4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

- 4.1 Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sowie Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 4.2 Private Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.3 Ausnahmen zu 4.1 und 4.2 (insbesondere wenn es sich nicht um Gebäude i.S. von § 2 (2) LBO handelt) können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn eine ortsbildverträgliche Einbindung der baulichen Anlage gegeben ist (siehe auch Ortsbildsatzung).

#### 5. <u>Verkehrsflächen §9(1) 11 BauNVO</u>

Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer) sowie Fußwege gemäß Eintragungen im Lageplan.

Hinweis: Die Flächeneinteilung in Geh- und Fahrflächen, sowie die Lage der öffentlichen Parkplätze ist unverbindlich. Die Mischflächen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden.

#### 6. Gehrechte §9(1) 21 BauGB

Im Lageplan sind die mit Gehrechten zu belastenden Flächen festgesetzt. Es handelt sich um ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

#### 7. Pflanzgebote / Pflanzbindungen § 9 (1) 25 a) und b) BauGB

#### 7.1 Baumerhalt

Im Lageplan sind Bäume mit einer Bindung für die Erhaltung belegt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

#### 7.2 Baumpflanzgebote

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen. Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 3 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

#### **HINWEISE**

#### 1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

#### 2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

#### 3. Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale bekannt. Die Lage im Ortskern begründet jedoch die Möglichkeit, dass hier bisher unbekannte Kulturdenkmale vorhanden sind. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### Baugrund

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundschichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen.

#### Belange des Hochwasserschutzes

Nach aktuellem Stand der Kartierung der Hochwassergefahren (HWGK) ist das Plangebiet bei einem sogenannten 'HQ extrem' betroffen. Es handelt sich hierbei um ein Hochwasser, das statistisch gesehen weniger als einmal pro 100 Jahre eintritt und bei dem mit Überflutungen gerechnet werden muss. Bei einem solchen Hochwasserereignis kann im Plangebiet laut gegenwärtigem Erkenntnisstand voraussichtlich ein Hochwasserstand von knapp über 398 m.ü.NN erreicht werden.

Im hochwassergefährdeten Baubestand können Schadenspotentiale durch hochwasserangepasstes Bauen und Sanieren sowie durch eine hochwasserangepasste Nutzung gesenkt werden. Geeignete gebäudebezogene Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind daher in der Bauplanung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten sind bei der Unteren Wasserbehörde und bei der Kommune einzusehen. Es ist weiterhin vorgesehen, Hochwasserrisikomanagementpläne zu erstellen. Ausführliche Informationen finden sich im Internet auf der Seite www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de

#### Belange des Artenschutzes

Es ist bekannt, dass sich in den Gebäuden Wochenstuben z.B. der Zwergfledermaus und ganzjährig Einzelquartiere unterschiedlicher Fledermausarten befinden. Fledermäuse unterliegen dem strengen Artenschutz. Weiter sind die Gebäude als Lebensstätten für besonders geschützte Vogelarten bekannt. Die Verbotsregelungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung (insbesondere bei Abriss- und umfangreichen Sanierungsarbeiten sowie Baumrodungen) zu beachten. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Abklärung erforderlich.

#### Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Zone A der Ortsbildsatzung 'Städtle' von Langenargen (gebilligt vom Gemeinderat Langenargen am 10.09.1990). Die örtlichen Bauvorschriften dieser Gestaltungssatzung bleiben weiterhin uneingeschränkt gültig.

Bürgermeister

AUSGEFERTIGT! Langenargen, den 1.6. April

Textlicher Teil aufgestellt

Langenargen, den 15. April 2013

KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

Bürgermeister Krafft