

Baumut

AUSGEFERTIGT:

Langenargen, den 11.8.2003
GEMEINDE LANGENARGEN
BODENSEE-KREIS
Müller
Bürgermeister

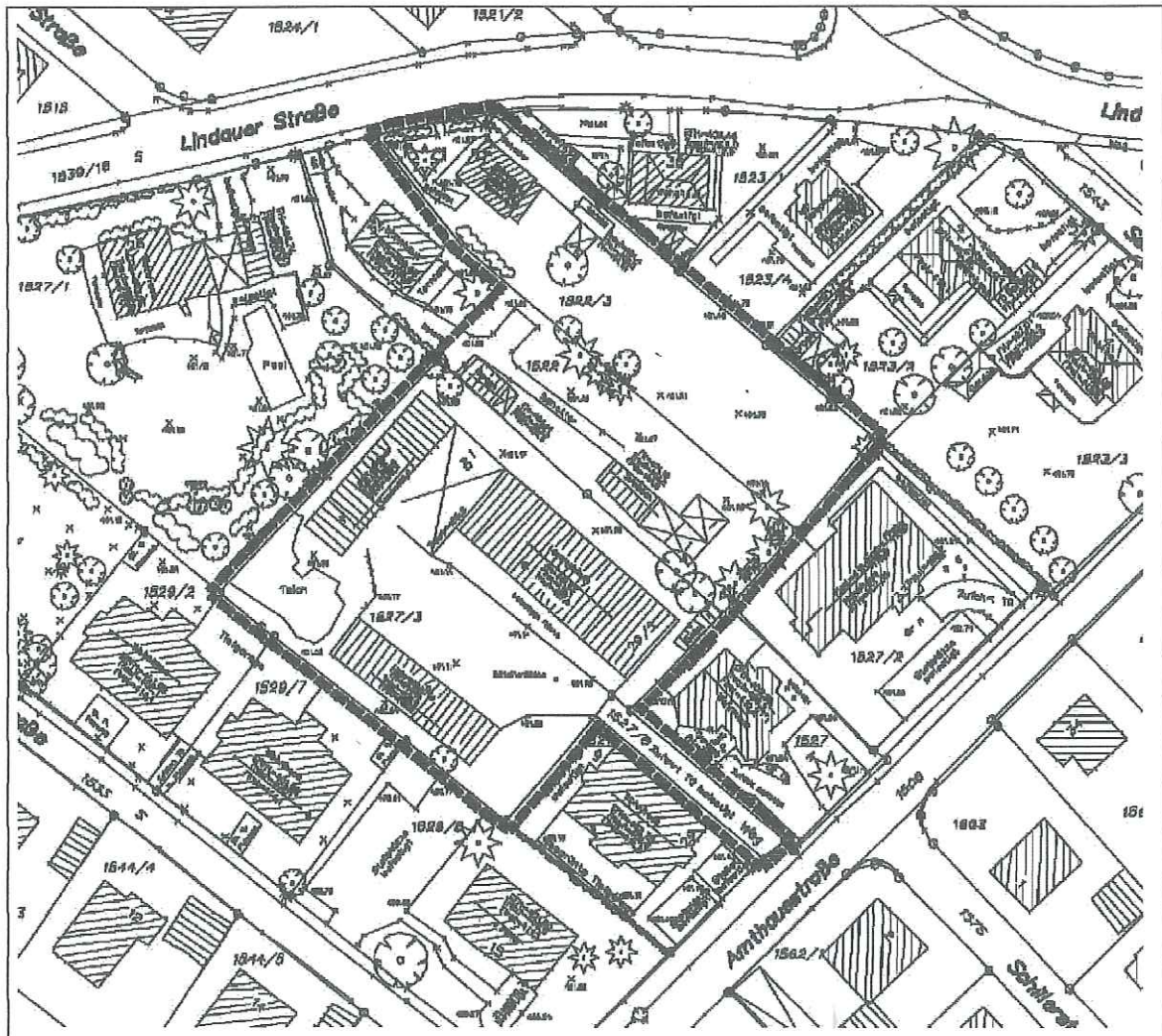
2003

BEBAUUNGSPLAN " ZWISCHEN LINDAUER-, GOETHE- UND AMTHAUSSTRASSE, FLST. 1522/3, 1527/3, 1527/8 UND TEIL VON FLST. 1522"

GEMEINDE LANGENARGEN / BODENSEEKREIS

07. 07. 2003

SATZUNGSBESCHLUSS



Anlage I

Satzung über den Bebauungsplan
"Zwischen Lindauer-, Goethe- und Amthausstraße,
Flst. Nr. 1522/3, 1527/3, 1527/8, Teil von Flst. Nr. 1522"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 BGBl. IS. 2141, ber. 1998 S.137) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen den Bebauungsplan "Zwischen Lindauer-, Goethe- und Amthausstraße, Flst. Nr. 1522/3, 1527/3, 1527/8, Teil von Flst. Nr. 1522" 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 vom 07.07.2003.

§ 3

Inkrafttreten

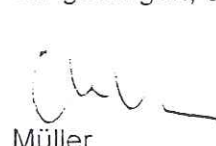
Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Langenargen, 07.07.2003


Müller
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Langenargen, 08.07.2003


Müller
Bürgermeister

Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den 15. JUL. 2003



Bürgermeisteramt:



BEBAUUNGSPLAN " ZWISCHEN LINDAUER-, GOETHE- UND AMTHAUSSTRASSE, FLST. 1522/3, 1527/3, 1527/8 UND TEIL VON FLST. 1522"

GEMEINDE LANGENARGEN /BODENSEEKRIS

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 3.3 vom 07.07.2003
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen

Zusammen mit diesem Bebauungsplan erläßt die Gemeinde Langenargen für das gleiche Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

Der Lageplan enthält neben den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB auch als solche gekennzeichnete örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.

Auftraggeber Gemeinde Langenargen
Auftragnehmer FAKLER BINDER, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL
 88079 Kressbronn am Bodensee
 Bodanstraße 14, Tel. 07543—9 60 7-0 Fax. -20

INHALT

I. BEBAUUNGSPLAN

A.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
B.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
C.	HINWEISE.....	3
D.	ANLAGE / ARTENLISTEN.....	5

II. BEGRÜNDUNG

1.	PLANGEBIET	1
2.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	1
3.	EINFÜGEN IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	2
4.	ZIELE DER PLANUNG	2
5.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	2
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3

I. BEBAUUNGSPLAN

" ZWISCHEN LINDAUER-, GOETHE- UND AMTHAUSSTRASSE, FLST. 1522/3, 1527/3, 1527/8 UND TEIL VON FLST. 1522"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. 08. 1997
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01. 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990
4. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

- 1.1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 max. Zahl der Vollgeschosse (s. Eintragungen im Lageplan)
- 2.2 zulässige Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper), (siehe Lageplan),
- 2.3 **Höhe der baulichen Anlagen;**
Diese wird definiert durch die Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) und der max. zulässigen Außenwandhöhe (WH) im Lageplan.
Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die max. Firsthöhe (Oberkante First) wird als absolute Höhe angegeben in m ü.N.N.
- 2.3.1 Bei Nebengebäuden beträgt die zulässige max. Außenwandhöhe (WH) 2,7 m, die max. Firsthöhe 4,7 m.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Im Plangebiet ist gem. Eintragung im Lageplan die offene Bauweise gemäß § 22 (2) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen.
- 4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu den Baugrenzen. Die Hauptfirstrichtung ist im Lageplan festgesetzt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 und 13 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

- 5.1 **Bauliche Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Ausgenommen sind Nebenanlagen für Geräte und Holzlager sowie Sitz- bzw. Spiellauben bis insgesamt max. 40 cbm pro Grundstück. Der Standort von Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen) ist nicht zulässig im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen (s. Lageplan).
- 5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch nicht auf festgesetzten privaten Grünflächen.
- 5.3 **Garagen und Stellplätze** sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den festgesetzten privaten Grünflächen. Garagen und Carports sind auf dem der Lindauer Straße zugewandten Teil von Flst.Nr. 1522/3 unzulässig.
- 5.4 Im Plangebiet sind **Abstellplätze** für Boote, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- 6.1 **Private Grünflächen** sind im Lageplan dargestellt.

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB

- 7.1 **Erhalt von Bäumen**
zu erhaltende Bäume (s. Lageplan) sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.
- 7.2 **Pflanzgebote für Bäume**
An den zeichnerisch festgesetzten Orten sind Bäume der Artenlisten 1 (s. Anlage) zu pflanzen. Vom gekennzeichneten Standort kann in Ausnahmefällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Anstatt eines großkronigen Baumes können wahlweise auch zwei kleinkronige Bäume der Artenliste 2 bzw. 3 gepflanzt werden. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen entsprechend den Artenlisten zu ersetzen.

8. LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

- 8.1 Die mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** belasteten Flächen sind im Lageplan dargestellt (GrFrLr) und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Anlieger (z.B. GFr – Geh- und Fahrrecht) zu sichern.

9. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB

- 9.1 Die Zahl der Wohneinheiten ist gemäß Eintragungen im Lageplan begrenzt.

10. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- 10.1 Die maximale **Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH)** der baulichen Anlagen darf max. 0,5 m über dem bestehenden Geländeniveau liegen. Die entspr. Bezugshöhen sind im Lageplan eingetragen und ggf. zu interpolieren. Maßgebend ist die Gebäudemitte.

C. HINWEISE

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND -PFLEGE

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens wird ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan gefordert. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind entsprechend den Artenlisten (s. Anlage) zu ersetzen.

2. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluß nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt – Untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt.

3. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen:

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten 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.

4. BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen im Plangebiet vor. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

5. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet besteht ein Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Bei Neu- und Ersatzbauten ist die Einleitung des Oberflächenwassers in den bestehenden Regenwasserkanal vorgesehen.

6. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländeverhältnisse sein. Sie sind vor Beginn der Objektplanung zu prüfen.

Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte beizufügen. Auf den Ansichten sind die jeweiligen Nachbargebäude zur Beurteilung der Höhenentwicklung darzustellen.

7. PLANFERTIGUNG




Für Bebauungsplan :

Dipl.-Ing.(TU) Fakler - Binder
Freie Architekten und Stadtplaner SRL
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14 Tel. 07543 - 96070

Für den Grundlagenplan :

Ingenieurbüro für Vermessungstechnik
Dipl.-Ing. Gerd Kurzmann
Schillerstraße 6 Tel. 07541 – 22 401
88045 Friedrichshafen

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Nr. 3.3 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.
Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt vom Planfertiger:	Gebilligt vom Gemeinderat:
Kressbronn, den 07.07.2003	Langenargen am 07. Juli 2003
	 
Dipl.-Ing. Binder Freie Architekten Fakler-Binder	Bürgermeister Müller Gemeinde Langenargen

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den **08. JUL. 2003**
 
Müller
Bürgermeister

D. ANLAGE / ARTENLISTEN

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den potentiellen realen Standortverhältnissen. Die genauen Standortverhältnisse sind an Ort und Stelle zu erkunden und die Pflanzen danach auszuwählen.

Artenliste 1 großkronige Bäume

Entlang der Erschließungsstraße, als Solitäre in Freiflächen oder als Hausbaum
Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm

Winter-Linde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
oder ähnliche	

Artenliste 2 kleinkronige Bäume

als Solitäre in Freiflächen oder als Hausbaum, Mindestqualität 3-4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand
Hochstamm STU 12-14 cm oder Heister 250-300

Feld-Ahorn	Acer campestre	Wildapfel	Malus communis
Hainbuche	Carpinus betulus	Gemeine Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium		
oder ähnliche			

Obsthochstämme siehe Artenliste 3

Artenliste 3 Obsthochstämme

Der Pflanzabstand sollte mindestens 10 m betragen. Es sind Obsthochstämme, Stammumfang 8-10 cm, Höhe 180-200 cm, z.B. der folgenden landschaftsprägenden und standörtlich geeigneten Sorten zu wählen:

Äpfel

Bohnapfel
Salemer Klosterapfel
Gewürzluiken
Glockenapfel
Rosenapfel
Schwäbischer Maunzenapfel

Birnen

Bayerische Weinbirne
Luxemburger Mostbirne
Palmischbirne
Netzer Bratbirne
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgen Frühzwetschge, Hauszwetschge Lukas, Schöne aus Löwen

Walnuß Juglans regia