



Mehrfertigung Bauamt

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Langenargen - Eugen-Bolz-Straße"

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 S. 2253)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) -BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 30.07.1989
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO). Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltung, Garten- und Baubetriebe, Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
§§ 16 - 21 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan. Geregelt durch Festlegung der GRZ, GFZ, Wand- und Firsthöhen in den Nutzungsschablonen. Im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Siehe Eintragungen im Plan. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - a) offene Bauweise § 22 BauNVO
 - b) abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt, daß die der Eugen-Bolz-Straße und dem Kichlerweg zugewandte Gebäudeseite höchstens 12 m lang sein darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, gemäß Einschrieb im Plan.
- 1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (mit Ausnahme von Sichtschutzwände) sind in den nichtüberbaubaren Flächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO können in den nichtüberbaubaren Flächen als Ausnahmen zugelassen werden.
- 1.5 Garagen (§ 9 Abs. 22 BauGB)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür vorgeschlagenen Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhe + Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Höhenlage der Gebäude

2.1.1 Die maximale Wandhöhe der Hauptgebäude wird entsprechend den Nutzungsschablonen festgelegt. Für die Berechnung der Wandhöhe ist § 6, IV LBO maßgebend. Die festgelegte Geländeoberfläche entspricht der im Plan festgesetzten Straßenhöhe.

Die Wandhöhenfestsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäuderücksprünge.

In den Fällen zusammengebauter Garagen muß die Wandhöhe der Nachbargarage entsprechen.

Die Satteldächer müssen gleiche Dachneigungen haben.

Die Firsthöhe ist die von der festgelegten Gebäudeoberfläche bis zur Oberkante Firstziegel gemessene Höhe.

Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben oder Giebelgauben zulässig. Sie sind allgemein als Einzelgauben mit nicht mehr als 3,00 m Breite auszuführen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/3 der dazugehörigen Firstlänge nicht überschreiten.

Oberlichter, die durch pultartige Versätze der Dachflächen entstehen, sind zulässig.

Die Dächer sind mit roten bis braunen Dachziegeln je Gebäude einheitlich einzudecken.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich einzudecken. Sie müssen eine einheitliche Dachneigung haben.

Der Dachüberstand der Traufe muß mindestens 0,30 m und darf nicht mehr als 0,80 m betragen. Der Ortgang muß mindestens 0,20 m und darf nicht mehr als 0,50 m sein.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind nur auf der Dachfläche zulässig. Ihr Umfang darf höchstens 1/3 der Dachfläche betragen.

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der im Bebauungsplan festgelegten Straßenhöhe, gemessen über NN.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen, z.B. für Terrassen und Abgrabungen, z.B. zur Belichtung von Untergeschoßräumen, sind nur als Ausnahme zulässig.

Die notwendigen Leitungen und Masten für die Ortsbeleuchtung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

2.3 Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch in der nicht überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig. Pro Haus ist nur eine Dachantenne für den Rundfunk- und Fernsehanschluß zulässig.

2.4 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig. Asbestzementverkleidungen, blankes Aluminium oder Blech sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

- 2.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in folgender Gestaltung bzw. mit folgendem Material zulässig:

Holzzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune, geputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m.

Nicht zulässig für die Hinterpflanzung sind:

Zypressenarten (Chamaecyparisarten)
Wacholderarten (Juniperusarten)
Lebensbaumarten (Thujaarten)

3. Pflanzgebot und Pflanzbindung

Das gesamte Plangebiet muß entsprechend seiner landschaftlichen Lage mit heimischen Bäumen und Büschen bepflanzt werden.

- 3.1 Erhaltung eines vorhandenen Baumes § 91 (1) 25b BauGB
Bei Absterben oder Eingehen ist Ersatz gem. Liste zu pflanzen.

- 3.2 Baumpflanzung zwingend mit Artenangabe § 9 (1) 25a u. b BauGB
An den gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die im Plan enthaltene Artenangabe ist bindend. Der Standort kann bis zu 2,00 m gegenüber dem Plan geändert werden. Wo keine Artenangabe gemacht ist, sind Baumarten der folgenden Liste zu pflanzen:

A. Großbäume:

- Spitzahorn (Acer platanoides)	- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	- Stieleiche (Quercus pedunculata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	- Traubeneiche (Quercus petraea)
Walnußbaum (Juglans regia)	Winterlinde (Tilia cordata)
Hochbäume, großkronige Hochstämme, Kern- und Steinobst	Mostbirne (Pieris communis)

B. Kleinbäume und Großsträucher

Feldahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Haselnuß (Corylus avellana)	Weichselkirsche (Prunus mahaleb)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	

C. Baumgrößen: (Mindestgrößen)

Stammbüsche: 3 x verpflanzt, Höhe 300 - 500 cm
Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm
Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm


- 3.3 Private Grünflächen, Hausgärten
In den privaten Grünflächen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum aus Pkt. 3.2 A und / oder B durch den künftigen Garteneigentümer zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

- 3.4 Garagenzufahrten und Hauszugänge
Befestigte Flächen dürfen nur mit nicht wasserversiegelnden Materialien, wie Pflaster, Kiesdecke etc., befestigt werden.

3.5 Hinweise

- a. Soweit für Gehölze im Bebauungsplan (Grünordnungsplan) keine Pflanzvorschrift festgelegt ist, regelt die Verwendung des Pflanzenmaterials und der Grenzabstände das Nachbarrecht in Baden-Württemberg
- b. Ausnahmen von der Erhaltungsvorschrift für den vorh. Baumbestand können nur bei Vorlage eines entsprechenden Freiflächenplanes und nach Abstimmung dieses Planes mit der Gemeinde abgegeben werden.
- c. Bereits vorh. Gehölze, Beläge, Mauern, Hecken, Zäune etc. dürfen nur nach den Punkten des Bebauungsplanes erneuert, bzw. geändert werden.

Langenargen, den 07. September 1992


Müller, Bürgermeister

AUSGEFERTIGT:
Seite 1-10
Langenargen, den 10. 9. 1992

Müller
Bürgermeister

Angezeigt
nach § 11 Abs.1, 2. HS BauGB
am 6. 11. 1992
Friedrichshafen, den 10. 11. 1992
Landratsamt
Bodenseekreis


Die Übereinstimmung vorstehender
Fotokopie mit dem Original bestätigt.
Langenargen, den 03. Dez. 1992

Bürgermeisteramt:

