



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan "Gräben IV" in Langenargen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 Seite 2253)
2. §§ 1 - 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. 1 Seite 2256) -BBauG- zuletzt geändert am 06.07.1979.
3. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. 1 Seite 1763) -BauNVO-
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 30.07.1981.
5. §§ 3, 6, 7, 13, 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan. Geregelt durch Festlegung der GRZ, GFZ, VG.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 22 Baunutzungsverordnung "Offene Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan.

Abweichende Bauweise für Garagen

Bei Festsetzung "Abweichende Bauweise für Garagen" sind Garagen, die die Maße des § 7 Abs. 1 LBO überschreiten, ohne Einhaltung der Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze zulässig.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen (mit Ausnahme von Sichtschutzwänden - vgl. Nr. 2.4 Abs. 2 und der nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienende Nebenanlagen - vgl. Nr. 2.3 Satz 1) sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit dem Original bestätigt.



Langenargen, den 15. Juni 1988

Bürgermeisteramt:

[Handwritten signature]

1.5 Garagen (§ 9 Abs. 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür vorgeschlagenen Flächen zulässig.
Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze müssen im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser in die Gestaltung der Gartenabgrenzung einbezogen werden und können mit begrünten Flachdächern ausgebildet werden.

1.6 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das ausgewiesene Sichtfeld ist ständig von allen Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe über der Fahrbahn freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- 2.1.1 Die Wandhöhe wird bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 3,45 m über EFH, bei 2-geschossigen Gebäuden auf max. 6,20 m festgelegt. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Wandhöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Dies gilt nicht für Gebäuderücksprünge.
In den Fällen zusammengebaute Garagen muß die Traufhöhe der der Nachbargarage entsprechen.
Die Satteldächer müssen gleiche Dachneigungen haben.
Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben 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 Gebäudelänge nicht überschreiten. Es ist ein Mindestabstand von der Traufe von 1,50 m einzuhalten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Oberlichter, die durch pultartige Versätze der Dachflächen entstehen, sind zulässig.
Die Dächer sind mit roten bis braunen Dachziegeln einheitlich einzudecken.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material und Farbe einheitlich einzudecken.

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 Erdgeschoßfußbodenhöhe, gemessen über NN. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind unzulässig.

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. Falls durch die Gemeinde oder andere Träger eine Gemeinschaftsantenne erstellt wird, sind Dachantennen unzulässig.

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.

Sichtschutzvorkehrungen im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet (max. 1,80 m), nur zugelassen, wenn sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden (türartige Durchgänge von max. 1,30 m Breite sind möglich) und aus denselben Materialien sind und somit als gestalterische Einheit wirken. Sie dürfen max. 3,20 m lang sein (vgl. auch Nr. 1.4).

Sonstige Sichtschutzmaßnahmen sind nur in Form von Bepflanzungen und Holzlattenzäunen zulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig.

Es sind zulässig: Holzzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune, geputzte Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m.

2.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung

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

Die Pflanzung und Unterhaltung sowie die Unterhaltung bestehender Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz - Bäume mind. 8 m hochwachsend - zu erfolgen (s. Pflanzliste). Die angegebenen Standorte sind bis zu 4 m veränderbar.

Pflanzliste

A. Hochwachsende Bäume

- | | |
|-------------------|---|
| FA - Feldahorn | - Acer Campestre |
| SA - Spitzahorn | - Acer Platanoides |
| SE - Traubeneiche | - Quercus Gulata ^{petraea} |
| BU - Weißbuche | - Carpinus faagus ^{silvatica} |
| BU - Hainbuche | - Carpinus Bétulus |
| WN - Walnuß | - Juglans regia |
| Li - Linde | - Tilia Cordata |
| EE - Eberesche | - Sorbus Aucuparia |
| UL - Bergulme | - Ulmus Glabra |
| MB - Vogelbeere | - Sorbus |

B. Schräucher zur Unterpflanzung

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Haselnuß | - Corylus Aveliana |
| Heckenkirsche | - Lonicera Xylosteum ^{1/2} |
| Birne -Hartriegel | - Cornus Sanguinea |
| Schneeball | - Viturnum Opulus * |
| Pfaffenhütchen | - Evonymus Europäus * |
| Schlehe | - Prunus Spinosa |
| Eingrifflicher Weißdorn | - Crateagus Monogyna |
| Liguster | - Ligustrum Vulgare ^{x 1/2} |
| Wolliger Schneeball | - Viturnum Lantana * |
| Waldrebe | - Clematis Vitalba |
| Schwarzer Holunder | - Sambucus Nigra |
| Efeu | - Hedera helix ^{1/2} |
| Immergrün | - Vinca minor |

2.7 Öffentliche Freiflächen

Straßenraumgestaltung und öffentliche Parkplätze:
Im Bereich der Einmündungen und Wendepfannen sind Aufpflasterungen aus Natur- oder/und Betonstein vorgesehen. Die öffentlichen Parkplätze werden in Natur- bzw. Betonstein (in Sand verlegt) ausgebildet.

2.8 Private Freiflächen

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen, sofern die Flächen größer als 30 m² sind, durch Pflasterbänder mit Natur- oder Betonstein gegliedert sein. Dabei muß der Pflasteranteil mindestens 10 % der befestigten Flächen sein.

Aufgestellt vom Planfertiger
Ravensburg, den 03.06.1987/22.06.1987/
14.12.1987



Gebilligt vom Gemeinderat
Langenargen, den 14.12.1987.....



.....
Bürgermeister