

**Satzung**  
**über die Örtlichen Bauvorschriften**  
**"Zwischen Mühlstraße und Bleichweg; Teilgebiet I"**

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Langenargen die örtliche Bauvorschriften "Zwischen Mühlstraße und Bleichweg; Teilgebiet I" als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Zwischen Mühlstraße und Bleichweg; Teilgebiet I" vom 02.02.2004.

**§ 2**

**Bestandteile der Satzung**

Die örtliche Bauvorschrift besteht aus dem textlichen Teil vom 02.02.2004 und dem Lageplan zum Bebauungsplan "Zwischen Mühlstraße und Bleichweg; Teilgebiet I" vom 02.02.2004, in dem die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift enthalten sind.

**§ 3**

**Ordnungswidrigkeiten**

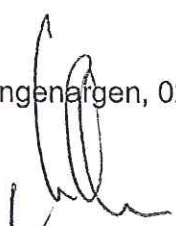
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Die örtliche Bauvorschrift tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 74 LBO i.V.m. § 10 BauGB).

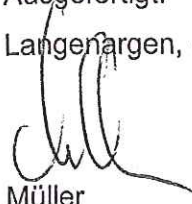
Langenargen, 02.02.2004

  
Rolf Müller  
Bürgermeister



Ausgefertigt!

Langenargen, den 03.02.04

  
Müller  
Bürgermeister



Die Übereinstimmung vorstehender  
Fotokopie mit dem Original bestätigt  
Langenargen, den 21.04.04  
Bürgermeisteramt:



GEMEINDE LANGENARGEN  
BODENSEEKREIS

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
FÜR DAS GEBIET  
„ZWISCHEN MÜHLSTRASSE UND  
BLEICHWEG - TEILGEBIET I“  
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG: 02.02.2004

BAULEITPLANUNG:

**PLÖSSER**

ARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG

DIPL.-ING. WERNER PLÖSSER \* FREIER ARCHITEKT  
ECKENERSTRASSE 65 \* 88046 FRIEDRICHSHAFEN  
TELEFON 0 75 41 - 38 09-0 \* TELEFAX 0 75 41 - 38 09-29  
E-MAIL: wploesser@t-online \* www.ploesser-architekten.de

GRÜNORDNUNGSPLAN:  
DIPL.-ING. WOLFGANG HOLSTE  
FREIER GARTEN- UND  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
ZUM GRUND 2  
88699 FRICKINGEN

#### GELTUNGSBEREICH

Die örtlichen Bauvorschriften mit dieser Begründung gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Mühlstrasse und Bleichweg - Teilgebiet I“.

#### ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Baukörper schließen unmittelbar an das bestehende Gebäude der „Fabrik am See“ an und vermitteln zwischen der voluminösen Baumasse und der angrenzenden Wohnbebauung. Bei der Dachform wird dem insofern Rechnung getragen, als Flachdach und auch geneigte Dachformen zulässig sind. Aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen mit Geschosszahl und Gebäudehöhe kann das oberste Geschoss als Attikageschoss oder auch als konventionelles Dachgeschoss ausgebildet werden. Zusätzliche Dacheinschnitte oder Dachaufbauten sind jedoch nicht zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers sind in Verbindung mit der vorgesehenen Oberflächenwasserbeseitigung bzw. der Wasserqualität des Vorfluters nur beschichtete Blechbahnen zulässig, sofern solche als Dachdeckung verwendet werden. Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

#### UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRÜNDSTÜCKE, EINFRIEDUNGEN

Die Festsetzungen berücksichtigen insbesondere die Gestaltung der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Freianlagen und die Verringerung des Regenwasserabflusses durch die Festsetzung von zu verwendenden Bodenbelägen der befestigten Flächen.

Mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Einfriedungen soll der Eindruck einer insgesamt zusammenhängenden Freiflächengestaltung erhalten bleiben.

#### STELLPLÄTZE

Der tatsächlich entstehende Stellplatzbedarf muss auf den Privatgrundstücken gedeckt werden, da das angrenzende öffentliche Verkehrswegenetz für parkierende Fahrzeuge nur begrenzt aufnahmefähig ist. Aufgrund von Erfahrungen mit anderen Baugebieten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der zu erwartenden steigenden Motorisierungsziffer wird für das Plangebiet die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langenargen vorgeschrieben. Nach dieser Satzung sind bei Wohnflächen von 70 m<sup>2</sup> und mehr 2 Stellplätze, bei Wohnflächen kleiner 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

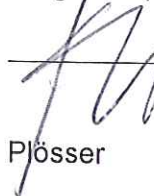
#### BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Für das Plangebiet ist die Beseitigung des Niederschlagswassers über ein Muldensystem mit Einleitung in den Mühlkanal als Vorfluter vorgesehen. Ob eine Muldenversickerung möglich ist, kann erst nach Vorliegen eines Altlastengutachtens entschieden werden.

- 
1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- 1.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) Nr.1 LBO
- 1.1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG § 74 (1) Nr.1 LBO  
FD Flachdach und GD geneigtes Dach 3° bis 20°  
Dachneigung.
- 1.1.2 GARAGEN  
Garagendächer sind generell mit extensiv begrüntem  
Flachdach auszuführen.
- 1.1.3 DACHDECKUNG  
Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel,  
Dachsteine oder beschichtete Blechbahnen zu verwenden.  
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 1.1.4 DACHAUFBAUTEN, ZWERCHGIEBEL, DACHEINSCHNITTE  
Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nicht  
zulässig.
- 1.1.5 FASSADENGESTALTUNG.  
Leuchtend farbige Materialien sind für die Außengestaltung  
der Gebäude unzulässig.
- 1.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG § 74 (1) Nr.3 LBO  
DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUND-  
STÜCKE SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER  
ZULÄSSIGKEIT VON EINFRIEDUNGEN
- 1.2.1 Unbebaute Flächen inner- und außerhalb der Baugrenzen mit  
Ausnahme der Stell- und Hofflächen und der Zugänge sind  
gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.2.2 Stellplätze und Zufahrten sind mit Betonpflaster, Naturstein-,  
Rasenpflaster oder Rasengittersteinen wasserdurchlässig zu  
gestalten oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- 1.2.3 Das Gelände ist ringsum auf mind. 0,30 m an die  
Fußbodenhöhe (EFH) der Gebäude anzugleichen.  
Abgrabungen zur UG-Belichtung sind nicht zulässig, soweit  
sie sich nicht aus dem natürlichen Geländeverlauf ergeben.
- 1.2.4 Behälter für die Müllbeseitigung sind vor Einsicht von der  
öffentlichen Verkehrsfläche zu schützen.
- 1.2.5 EINFRIEDUNGEN  
Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende oder  
geschnittene Hecken, Holzzäune, Spanndraht oder  
Maschendraht. Drahtzäune sind einzupflanzen.


- 1.3 PRIVATE STELLPLÄTZE § 74 (2) Nr. 2 LBO  
Je Wohneinheit mit 70 m<sup>2</sup> und mehr Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.  
Je Wohneinheit kleiner als 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 1.4 ANLAGEN ZUM VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 (3) Nr. 2 LBO  
Für das Plangebiet ist eine Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen und befestigten Flächen über ein Muldensystem vorgesehen. Sofern nach dem Altlastengutachten eine Versickerung in Frage kommt, ist für die dafür vorgesehenen Mulden auf den privaten Grundstücksflächen eine Fläche von 10 % der zu entwässernden Fläche herzustellen. Zusätzlich wird der Einbau von Regenwasserzisternen empfohlen.  
Das Wasser ist immer über eine belebte Bodenschicht von ca. 0,30 m Stärke zu führen.  
Die Mulden bzw. Zisternen sind an den Mühlkanal als Vorfluter anzuschließen.  
Abweichungen von der o. g. Dimensionierung bedürfen eines rechnerischen Nachweises.

Aufgestellt, 22.09.2003

  
**PLÖSSER**  
ARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
Plösser

Langenargen, den *02.02.2004*



  
Müller, Bürgermeister

**AUSGEFERTIGT:**  
Langenargen, den *02.02.04*  
  
Müller  
Bürgermeister