

Mehrfertigung  
HKK Bauamt

Satzung  
über den Bebauungsplan

"Oberdorf - Mitte I"

Angezeigt  
nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB

am 10.04.1995

Friedrichshafen, den 25.04.1995

Landratsamt  
Bodenseekreis



Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 73 Landesbauordnung (LBO) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen den Bebauungsplan "Oberdorf - Mitte I" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 20.03.1995 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.03.1995.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Die Übereinstimmung vorstehender  
Fotokopie mit dem Original bestätigt.

Langenargen, den 20.03.95  
Bürgermeisteramt:

Langenargen, 20.03.1995

Bürgermeisteramt



Müller

Bürgermeister



Müller  
Bürgermeister

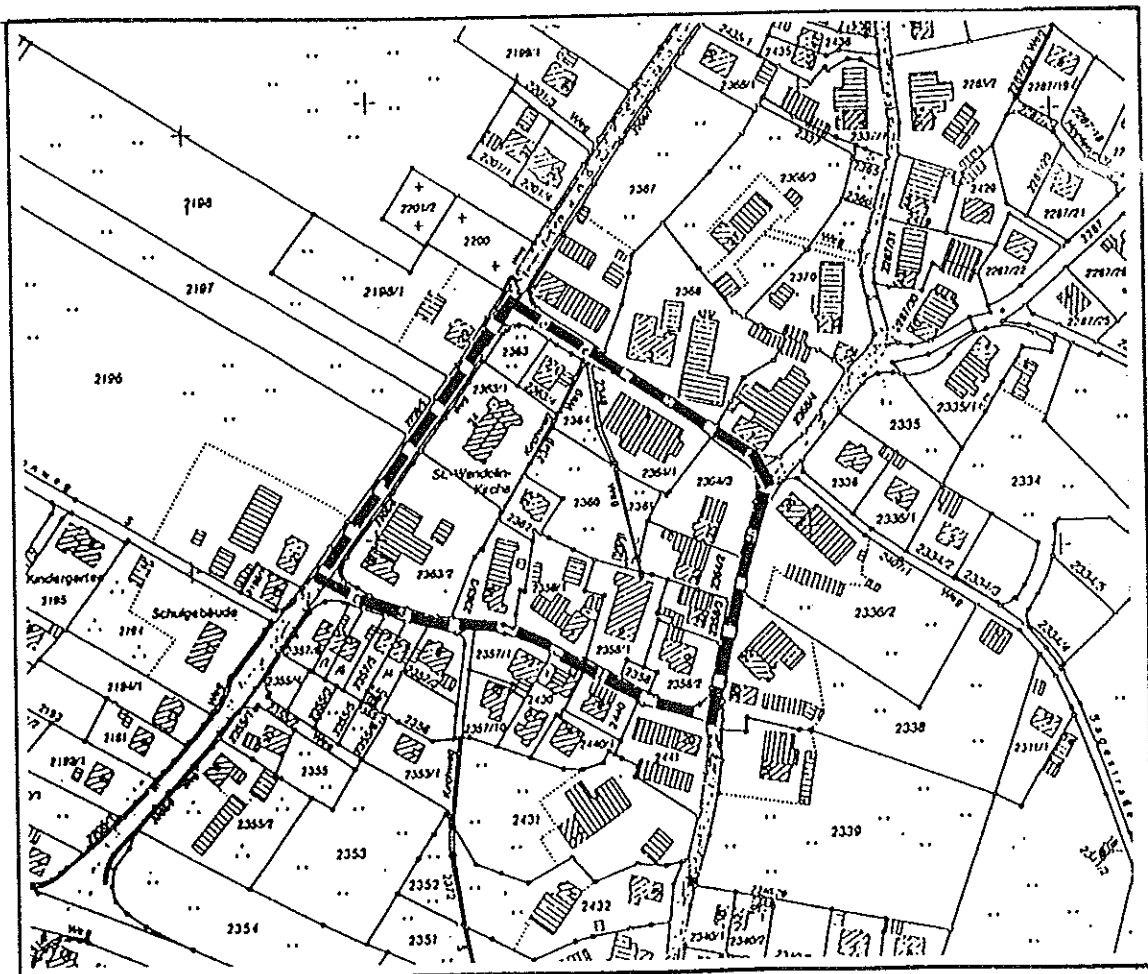
# BEBAUUNGSPLAN

" OBERDORF - MITTE I "

GEMEINDE LANGENARGEN  
BODENSEEKRIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
BEGRÜNDUNG



# T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## B E B A U U N G S P L A N " O B E R D O R F - M I T T E I "

### G E M E I N D E L A N G E N A R G E N / B O D E N S E E K R E I S

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

- |  |   |
|--|---|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)                              | i.d.F. vom 01. Juli 1987                                  |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)                     | i.d.F. vom 27. Januar 1990                                |
| 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Bad.-Württ.<br>geändert | i.d.F. vom 28. November 1983<br>i.d.F. vom 01. April 1985 |
| 1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV)                     | i.d.F. vom 30. Juli 1981                                  |

#### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Plangebiet ist als Dorfgebiet **MD** gem. § 5 BauNVO ausgewiesen

- Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) 4, 8 und 9 BauNVO nicht zulässig
- Darüberhinaus sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Im Dorfgebiet **MD 3** sind nur die Nutzungen nach § 5 (2) 3,7 BauNVO zulässig
- Im gesamten Dorfgebiet ist gemäß § 1 (9) BauNVO die gewerbliche Massentierhaltung von Schweinen und Federvieh weder im Freien noch innerhalb von Gebäuden zugelassen

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen mittels einer Höchstgrenze von Außenwandhöhen.

Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte gemäß § 16 (4) BauNVO.

2.2 Die Hauptgebäude, die den Straßenraum der Erschließungsstraßen Tettninger Straße, Dorfstraße, Ortsstraße und Adlerstraße bilden, sind aus Gründen des Ortsbildes zwingend mit einer zweigeschossigen Bebauung (zuzüglich Dachgeschoß) zu erstellen.

## **3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB**

3.1 Im MD 1 und MD 1.1 ist die offene Bauweise nach § 22 ( 2 ) BauNVO festgesetzt.

3.2 Im MD 2 ist eine abweichende Bauweise "a" festgesetzt mit einseitiger Grenzbebauung bzw. geringerem Grenzabstand als gem. LBO soweit dies im Bestand vorhanden ist. Für Ergänzungsbauten incl. landwirtschaftlicher Gebäude ist ein Grenzabstand gem. LBO erforderlich.

3.3 Im MD 3 ist die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

3.4 Die Stellung der Hauptgebäude orientiert sich am Bestand, auch im Abstand von der Straße. Dadurch soll die typische räumliche Fassung mit vorgelagerten Hofflächen gewahrt bleiben.

## **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB**

4.1. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Tiefgaragen sind nur als Ausnahme bei Beherbergungsbetrieben zulässig. Hier sind beim Neubau oder der Erweiterung der Betriebe 2/3 der notwendigen Stellplätze im Gebäude oder in einer Tiefgarage nachzuweisen.

4.2 Offene Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht zugelassen.

## **5. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB**

Im Plangebiet MD1 und MD2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 4 WE (Wohneinheiten) pro Gebäude begrenzt.

Im MD3 sind maximal 2 WE pro Gebäude zulässig.

## **6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) 10 BauGB**

6.1 Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen mit Anschluß an die öffentlichen Erschließungsstraßen sind als Vorgärten und Hofflächen zu nutzen. (s. § 15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen). In den gekennzeichneten Flächen ist ausnahmsweise die Außenbewirtschaftung (Gartenwirtschaft) zulässig.

6.2 Die erforderlichen Sichtflächen (si) an den Straßeneinmündungen sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese im Bereich bis zu 2,50 m über Oberkante Fahrbahn keine Sichtbehinderung darstellen.

## **7. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan dargestellt. Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen kann im Rahmen des Straßen- und Wegeausbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.

## **8. PFLANZGEBOT / PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 a und b BauGB**

### **8.1 Erhaltung und Anpflanzung von Solitärbäumen**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist ein entsprechender Ersatz gem. Liste Nr. 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß der Planeinzeichnungen sind in verschiedenen Bereichen Bäume (gem. Pflanzliste Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 14) anzupflanzen. Die Pflanzung in den privaten Flächen hat bis zu der auf den Einzug folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten. (s. DIN 18.920 und RAS 4). Bei Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen in der Höhe des Sachwertes durchzuführen.

Vorhandene Nadelgehölze sind längerfristig durch Laubbäume zu ersetzen.

### **8.2 Erhalt, weitere Entwicklung und Schutz der Landschaft**

Die im Plan gekennzeichneten Grünflächen sind in der Regel als Streuobstwiesen zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.

Die Pflanzung ergänzender Streuobstbäume ist als Ausgleich für zusätzliche Bauflächen vorzusehen.

## C. HINWEISE

### 1. STELLPLATZNACHWEIS

Aufgrund der angestiegenen Motorisierung und zur Sicherstellung eines geordneten ruhenden Verkehrs sind pro Wohneinheit über 70 qm je 2 Stellplätze herzustellen in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen. Mindestens die Hälfte der erforderlichen Stellplätze ist überdacht herzustellen.

### 2. LANDESDENKMALAMT

Die Kirche sowie der nördlich an das Plangebiet anschließende Gasthof "Adler" sind eingetragenen Kulturdenkmale, für deren Umgebung die Anforderungen des Umgebungsschutzes gelten.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 8.11.1993  
überarbeitet am 28.11.1994

Gebilligt vom Gemeinderat:

Langenargen, am 28. Nov. 1994



*[Handwritten signature]*

.....  
Dipl.-Ing. Binder  
Architekturbüro Fakler-Binder

.....  
Bürgermeister Müller  
Gemeinde Langenargen