



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes Festgesetzt:

1. Planrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§§ 16 - 21 BauNVO)

	Bei Z =	GRZ	GFZ	BMZ
WA - Allgemeines Wohngebiet	1	0,4	0,5	-
WA - Allgemeines Wohngebiet	2	0,4	0,8	-
WA - Allgemeines Wohngebiet	3	0,4	1,0	-

- 1.13 Ausnahmen (Im Sinne von Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 nur zulässig Ziff. 1 - 3)
- 1.14 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO)
- 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG)
- 1.4 Nebenanlagen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
- 2.1 Gebäudehöhen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
- 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.3 Dachform  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.4 Äußere Gestaltung  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 2.5 Einfriedigung  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 2.6 Grenz- und Gebäudeabstände
- 2.7 Antennen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.8 Der Eigentümer eines Grundstückes ist verpflichtet, notwendig werdende Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung, Wasserversorgung, Kanalisation, Straßenbeleuchtung und des Telefunkenetzes in, an und auf seinem Grundstück bzw. Gebäude zu dulden und Unterhaltungsarbeiten durchführen zu lassen (§ 114 LBO und § 126 BBauG).
- 2.9 Freileitungen aller Art sind untersagt. Sämtliche Leitungen sind zu verkabeln (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO).
- 2.10 Dachvorsprung  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.11 Durch die geringen Gefällsverhältnisse bedingt, besteht kein Anspruch auf Entwässerungsanschluß des Untergeschosses; dieser geschieht auf eigene Gefahr. Wegen Rückstaumöglichkeit sind Vorkehrungen zu treffen, z.B. auch Hebeanlagen.
- 2.12 Das Baugebiet liegt im Einflugsbereich des Flugplatzes Mengen; mit Lärmbelästigungen durch den Flugbetrieb ist zu rechnen. Ansprüche an den Bund wegen dieser Belästigungen sind ausgeschlossen (Erlaß der WEV V Stuttgart Nr. IV A 2 (2); Az.: 56-50-10-03 vom 31.10.1960).
- 2.13 Der Anliegerbeitrag für die nicht hergestellten Wohnstraßen wird entsprechend der Satzung und der §§ 123 - 135 BBauG erhoben. Die Kinderspielfläche zählen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BBauG zur Erschließungsanlage.
- 2.14 Die Sockelhöhe (O.K. Rohdecke UG) darf bergseitig 30 cm über Gelände nicht übersteigen. Sie wird in einem Beiplan zum Bebauungsplan in Meereshöhe angegeben. Die Kniestockhöhe (O.K. Rohdecke EG bis O.K. Schwelle DG) darf max. 50 cm betragen.
- 2.15 Dachaufbauten sind grundsätzlich untersagt. Erlaubt sind Dachneinschnitte und liegende, mit der Dachfläche abschneidende Dachfenster, soweit beide nicht mehr als insgesamt 1/3 der Dachfläche ausmachen.
- 2.16 Der Eintrag der Garagen im Plan ist nicht zwingend. Die Garagen können unter Anwendung der Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) innerhalb des ausgewiesenen Baustriffes erstellt werden.
- Abweichend von § 7 (3) LBO können Garagen als Grenzbauten mit Pult-, Sattel- oder Walmdach erstellt oder in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden mit max. Dachneigung von 38° und einer mittleren Wandhöhe auf der Grenze mit 2,50 m. Die Garagen-Fußbodenhöhe bei Hangbebauung bezieht sich nach der Straßenhöhe + 10 - 30 cm.
- 2.17 Für die öffentlichen Erschließungseinrichtungen, also für die Wasserversorgung, Entwässerung, Straßenbau und Stromversorgung werden entsprechend dem BBauG § 127 ff sowie dem Komm. Abgabengesetz, den Tarifi. Bestimmungen und den AVB der Stadtwerke Mengen Anliegerbeiträge bzw. Herstellungskosten erhoben. Die Stadt ist berechtigt, darauf Vorauszahlungen in Höhe des geschätzten Kostenaufwandes zu erheben.
- 2.18 Für die Aufstellung von Baukränen der Baustellen ist mind. 4 Wochen vor Baubeginn Antrag bei der Wahrheitsverwaltung V Stuttgart auf Genehmigung zu stellen (Formblatt beim Stadtbauamt). Bei Nichteinhaltung wird Bußgeld erhoben!
- 2-geschossige Bebauung (zwingend)  
2-geschossige Bebauung (zwingend)  
3-geschossige Bebauung (möglich!)
- Offen und bes. Bauweise (Reihenhaus)
- Wie im Plan eingezeichnet
- zugelassen i.S.v. § 14 BauNVO, ausgenommen Tier- und Kleintierhaltung
- Stockhöhe mind. 2,50 m, max. 3,00 m  
Firsthöhe entsprechend Dachneigung
- bis 1,50 m
- Satteldach 25 - 38°  
einhüftiges Satteldach max. 60°, jedoch  
Firsthöhe max. 4,30 m  
Walmdach 20 - 38°
- Die eingetragene Begrünung ist zwingend
- möglichst Hecken und Sträucher, sonst Zäune aus Holz max. 1,20 m hoch; zur Sicherung der Pflanzen vorübergehend Holzpfosten mit Draht max. 0,60 m hoch - gegen Außenbereich max. 2,00 m hoch.
- gem. LBO
- Aussenantennen sind nicht zugelassen.  
Es besteht Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne
- Das Dach ist so weit vorzuziehen, daß sich die Traufe auf Höhe der Stockwerksdecke befindet.
- Abweichend von § 7 (3) LBO können Garagen als Grenzbauten mit Pult-, Sattel- oder Walmdach erstellt oder in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden mit max. Dachneigung von 38° und einer mittleren Wandhöhe auf der Grenze mit 2,50 m. Die Garagen-Fußbodenhöhe bei Hangbebauung bezieht sich nach der Straßenhöhe + 10 - 30 cm.

### ZEICHENERKLÄRUNG

WA  
I  
0.4  
0.5  
O  
b

ALLGEM. WOHNGEBIET  
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
GRUNDFLÄCHENZAHL  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
OFFENE BAUWEISE  
BES. BAUWEISE (REIHENHAUS)  
BAUGRENZE  
EINGESCH. (ZWINGEND)  
GARAGE VORSCHLAG  
2 GESCH. (ZWINGEND)  
HAUPTFIRSTRICHTUNG  
3 GESCH. (HÖCHSTGR.)  
KINDERSPIELPLATZ  
STRASSE  
GEHWEG  
BAUGEBIETSGRENZE  
BEPFLANZUNG (VORSCHLAG)  
BEPFLANZUNG (ZWINGEND)

STADT MENGEN  
BEB. PLAN  
ZEILHAG  
M 1:1000

Gefertigt:  
Mengen, den 10.03.1983  
STADTBAUAMT

REICH

Unterschrift