



Bauabschnitt I

Bauabschnitt II

STADT MINGEN
BEB. PLAN
ZEILHAG
M 1:1000



Gefertigt:
Mengen, den 10.03. 1983
STADTBAUAMT

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA I 0.4 0.5 0 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)

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 | RMZ |
|-----------------------------|---------|-----|-----|-----|
| WA - Allgemeines Wohngebiet | 1 | 0,4 | 0,5 | - |
| WA - Allgemeines Wohngebiet | 2 | 0,4 | 0,8 | - |
| WA - Allgemeines Wohngebiet | 3 | 0,4 | 1,0 | - |
- 1.1.3 Ausnahmen
- Im Sinne von Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 nur zulässig Ziff. 1 - 3
- 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO)
- 1-geschossige Bebauung (zwingend)
2-geschossige Bebauung (zwingend)
3-geschossige Bebauung (möglich)
- 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Offen und bes. Bauweise (Reihenhaus)
- 1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG)
- Wie im Plan eingezeichnet
- 1.4 Nebenanlagen
- zugelassen i.S.v. § 14 BauNVO, ausgenommen Tier- und Kleintierhaltung
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
- 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
- Stockhöhe mind. 2,50 m, max. 3,00 m
Firsthöhe entsprechend Dachneigung
- 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- bis 1,50 m
- 2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Satteldach 25 - 38°
einhüftiges Satteldach max. 60°, jedoch Firsthöhe max. 4,30 m
Walmdach 20 - 38°
- 2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- Die eingetragene Begrünung ist zwingend
- 2.5 Einfriedigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 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.
- 2.6 Grenz- und Gebäudeabstände
- gem. LBO
- 2.7 Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Aussenantennen sind nicht zugelassen. Es besteht Anschlussmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne
- 2.8 Der Eigentümer eines Grundstückes ist verpflichtet, notwendig werdende Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung, Wasserversorgung, Kanalisation, Straßenbeleuchtung und des Telefonnetzes 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)
- Das Dach ist so weit vorzuziehen, daß sich die Traufe auf Höhe der Stockwerksdecke befindet.
- 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 Einflugbereich des Flugplatzes Mengen; mit Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugbetrieb ist zu rechnen. Ansprüche an den Bund wegen dieser Beeinträchtigungen sind ausgeschlossen (Erlaß der WBV V Stuttgart Nr. IV A 2 (2); Az.: 56-50-10-03 vom 31.10.1960).
- 2.13 Der Anliegerbeitrag für die noch nicht hergestellten Wohnstraßen wird entsprechend der Satzung und der §§ 123 - 135 BBauG erhoben. Die Kinderspielflächen 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 Dachneismitte 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 Baustreifens erstellt werden.
- Abweichend von § 7 (3) LBO können Garagen als Grenzbauten mit Pult-, Sattel- oder Walmdach erstellt oder in das Dach des Hauptgebüdes 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 Tarifl. 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 Wahrbereichsverwaltung V Stuttgart auf Genehmigung zu stellen (Formblatt beim Stadtbaumeister). Bei Nichteinhaltung wird Bußgeld erhoben!
- Mengen, den 10.3.83
- STADTBAUAMT MINGEN
- VERFAHRENSVERMERKE
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 5.2.1983
- Beteiligung der Bürger gem. § 2a BBauG am 23.2. u. 11.3.83
- Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am 12.3.1983
- Auslegung des Entwurfes bekannt gemacht am 30.3.1983
- bezw. in der Zeit vom ... bis ... durch ...
- Als Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 3.10.1983 bis 2.11.1983
- Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 20.12.1983
- Genehmigt gem. § 11 BBauG vom 12.3.84, Nr. 11/420 - 621.41 371
- mit Erlaß vom 5.6.85, Nr. 11/420 - 621.41 371
- Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 28.6.1985
- bezw. in der Zeit vom 28.6.1985 bis ... durch ...
- Ausgelegt gem. § 12 BBauG am 28.6.1985
- In Kraft getreten am 28.6.1985
- Mengen, den
- Unterschrift FuSS Bürgermeister