

---

Stadt Mengen

## **Bebauungsplan**

### **Wilhelmstraße**

#### Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

## **Satzung**

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### **" Wilhelmstraße "**

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Mengen am 21.10.2008 zum Bebauungsplan "Wilhelmstraße" folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wilhelmstraße" und damit der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 21.10.2008.

#### **§ 2**

##### **Bestandteil der Satzung**

Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.10.2008.

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

##### **Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung, wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt  
Mengen, den 22. Okt. 2008



Stefan Bubeck, Bürgermeister

# **FESTSETZUNGEN**

## **1. Art der baulichen Nutzung**

### **1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) in Verbindung mit (§§ 1 Abs. 4-9 BauNVO – Gegliedertes Mischgebiet)**

siehe Planeintrag

**Nicht zulässig sind in allen Teilen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

**Nicht zulässig sind auch in Bereichen mit Gewerblicher Umgebungsbebauung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

- Vergnügungsstätten

**(§§ 1 Abs. 4-9 BauNVO – Gegliedertes Mischgebiet)**

**In Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2.1 – 2.5 DS, 2.3 T, 2.4 und 2.5 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen an den Grenzen der Baugrundstücke folgende Beurteilungspegel nicht überschreiten:**  
**Werktags tagsüber 6- 22 Uhr 60 dB (A)**  
**In der übrigen Zeit 45 dB (A)**

**In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3 sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zugelassen.**

**In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 1.5 und MI 1.6 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen und Räume für freie Berufe sowie Geschäfts- und Büroräume zugelassen.**

**In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 2.1DS, MI 2.2DS, MI 2.3DS, MI 2.4DS MI 2.5DS und MI 2.3T sind Erneuerungen vorhandener Anlagen allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der bezeichneten Flächen nachts (22 – 6.00 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.**

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

siehe Planeintrag

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,3m ausgeführt werden (§1 Abs. 6 BauNVO)

## **2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 12 BauNVO)**

siehe Planeintrag

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

## **2.3 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)**

siehe Planeintrag

Gebäudehöhe (GH) – Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen bis zur Oberkante Dach, einschließlich Dachausbildungen und Dachaufbauten. Es werden in bestimmten Teilen des Gebietes Gebäudehöhen auf eine bestimmte Dachart und Dachneigung bezogen festgesetzt.

In den Teilbereichen MI 1.2, 1.3, 1.6, 2.4, und 2.5 darf die Höhe von 590 mü.NN nicht überschritten werden.

## **3. Bauweise**

### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

siehe Planeintrag

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt; offen jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

### **4.1 Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO)**

siehe Planeintrag

## **5. Stellung Baulicher Anlagen**

### **5.1 Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

siehe Planeintrag

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.

## **6. Stellplätze und Garagen**

### **6.1 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

siehe Planeintrag

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **7. Verkehrsflächen**

### **7.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Planeintrag

### **7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Planeintrag

Zweckbestimmungen:

- G + R (Geh- und Radweg)
- ALWW (Anliegerwohnweg)
- M (Mischverkehrsfläche)

### **7.3 Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

siehe Planeintrag

Verkehrsgrünflächen gehören zur Verkehrsanlage.

## **8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

siehe Planeintrag

## **9. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

siehe Planeintrag

In einem Abstand von 50 m von der B 311 und von 40 m von der Beizkofer Strasse müssen die den Straßen zugewandten Fassaden von Wohnhäusern bei Neubauten und Umbauten den Anforderungen der DIN 4109 an das erforderliche Schalldämmmaß entsprechen.

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist der Nachweis der Einhaltung der Forderungen der TA Lärm zu erbringen.

## **10. Sonstige Festsetzungen**

### **10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

siehe Planeintrag

### **10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

siehe Planeintrag

### **10.3 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

siehe Planeintrag

### **10.4 Maßangaben sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

siehe Planeintrag

## **11. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **11.1 Bodenfunde und Denkmalschutz**

Bodenfunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2, Referat 25, Denkmalpflege, anzuzeigen.

### **11.2 Bodenschutz**

Es wird empfohlen, die Erdbewegungen auf das unumgängliche Maß zu begrenzen, sowie eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich) nach DIN 18915. Bei Einzelvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises zu berücksichtigen.

### **11.3 Grundwasserschutz, Gewerbliches Abwasser**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Sollten aufgrund der geplanten Maßnahmen Veränderungen der Messstellen notwendig werden, ist dies vorab mit dem LRA abzustimmen. Bei Antreffen von Grundwasser ist sofort der Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz zu benachrichtigen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 WHG ist die Anlagenverordnung –VawS– vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere § 6 Gefährdungspotential und der Anhang zu §4 der VAWS zu beachten.

### **11.4 Schallschutzgutachten**

Für den Bebauungsplan wurde die Schalltechnische Untersuchung vom 25.02.2007 Proj. Nr. 0685 erarbeitet.

Die Inhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen und sind im Einzelfall vom Bauherren zu beachten.

### **11.5 Altlasten**

Im Bereich der Altablagerungen und der Altstandorte sind sämtliche geplanten Baumaßnahmen (auch nicht genehmigungsbedürftige) der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde beim LRA anzuzeigen, um den weiteren Handlungsbedarf festzulegen. Hierbei ist auch die Verwertbarkeit des anfallenden Bauschutt- und Bodenmaterials durch die zuständige Behörde und den Fachgutachter zu überprüfen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen zu können.

### **11.6 Abfall**

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwendung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen und Vorschriften des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW vom 13.04.2004 einzuhalten

### **11.7 Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mengen-Hohentengen**

Bauvorhaben und Kräne, die von § 12 LuftVG betroffen sind und sich innerhalb der Mischgebiete MI 1.2, 1.3, 1.6, 2.4 und 2.5 befinden, sind auf jeden Fall zur Prüfung und Zustimmung der Luftfahrtbehörde vorzulegen.

Bis zu zur Höhe von 590 üNN können ohne Prüfung und Zustimmung der Luftfahrtbehörde Bauwerke genehmigt werden (§ 13 LuftVG)

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Landesbauordnung (LBO) von Baden Württemberg vom 08.08.1995 i. d. F. vom 14.12.2004

BauGB vom 23.09.2004 i. d. F. vom 21.12.2006

BauNVO vom 23.01.1990 i. d. F. vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO) von Baden Württemberg vom 08.08.1995 i. d. F. vom 14.12.2004

Gemeindeordnung (GemO) für BW i. d. F. vom 24.09.2000

Aufgestellt:

Wurmlingen 21.10.2008

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

Anerkannt:

Mengen, 21.10.2008

Stefan Bubeck, Bürgermeister



**Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmstrasse“ werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:**

## **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**

### **1.1 Außengestaltung**

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

### **1.2 Dachneigung und Dachform**

Siehe Planeintrag

In den Bereichen MI 1.1 und MI 1.2 gelten die im Plan festgelegten Dachneigungen in Verbindung mit der festgelegten Dachform.

## **2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)**

### **2.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
Werbeanlagen auf und an Dächern sind nur ausnahmsweise zulässig.  
Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- Mobile Werbeanlagen

## **3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab beizufügen.

## **4. Gestaltung der Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

## **5. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)**

Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,0m sein. Sie sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze 0,5m zurückzusetzen sofern nicht eine Grünfläche vorgelagert ist.

# RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) von Baden Württemberg vom 08.08.1995  
in der Fassung vom 14.12.2004  
Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

Aufgestellt:  
Wurmlingen 21.10.2008

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

Anerkannt:  
Mengen, 21.10.2008

Stefan Bubeck, Bürgermeister