FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

Private Grünflächen § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Zugelassen sind Stellplätze, Zufahrten u. Hofplätze, Schuppen

Öffentliche Grünfläche § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB
als Verkehrsgrünfläche für die Oberflächenentwässerung
über Rigolengraben als extensive Rasenfläche
Überbauung durch Grundstückszufahrten ist zugelassen

Öffentliche Grünfläche § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB
Spielplatz

Pflanzgebot Bäume § 9 Abs.1, Nr.25a BauGB
als Festsetzung auf privater Grünfläche,
zur Gliederung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft
Standort innerhalb des Grundstücks ist verbindlich

Pflanzgebot Bäume § 9 Abs.1, Nr.25a BauBG
als standortverbindliche Festsetzung zur grünplanerischen
Einbindung auf öffentlicher Grünfläche mit Festsetzung der Baumart
Pflanzgebot: Sorbus aria, HST, STU 16/18

Pflanzgebot Bäume § 9 Abs.1, Nr.25a BauGB
als Festsetzung auf öffentlicher Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
Versickerungsmulden

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen § 9,Abs.1, Nr.25a BauGB
Gehölzhecken entspr. d. Pflanzenliste, freiwachsend

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen § 9,Abs.1, Nr.25a BauGB
Hecke: Carpinus betulus, geschnitten

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1, Nr.25b BauGB

Pflanzbindung von Bäumen §9 Abs.1, Nr.25b BauGB
als Festsetzung auf öffentlicher Grünfläche

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

1 Bepflanzung der Planstrasse mit Laubbäumen
3. Ordnung (Sorbus aria)
Ausgleich zur Erschliessung und Bebauung
Verbesserung des Kleinklimas
Gestaltung des Strassenraumes durch Baumpflanzung
Aufwertung der Aufenthalts- und Wohnumfeldbereiche

2 Pflanzung einer Hainbuchenhecke (Carpinus betulus)
als Fortführung der bestehenden Hecke
beim Feuerwehrhaus zur Gliederung und Einbindung
unterschiedlicher Nutzungen

3 Pflanzgebot mit Bäumen 1. und 2. Ordnung (besonders Obstgehölze)
auf Privatflächen als Ausgleich zur Bebauung
Einbindung des Ortsrandes in die Umgebung
Gestalterische Aufwertung der Freiflächen
Milderung negativer Auswirkungen auf das
Landschafts- und Ortsbild

4 Bepflanzung der Sondergebiete Sport und Schule mit
Bäumen 1. und 2. Ordnung als Ausgleich zur Bebauung,
Aufwertung des Ortschaftsbildes und des Baugebietes,
Verbesserung des Kleinklimas

5 Förderung der Anlage ökologisch wirksamer Biotopflächen
(z.B. Streuobstwiesen, Feuchtbiotop, Wiesenflächen)

6 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen
(Flächen für Nebenanlagen) werden zur Minimierung
der Flächenversiegelung für Stellplätze, Hofflächen und
Zufahrten nicht versiegelnde Flächen mit offenporigen
Belägen festgesetzt, soweit nicht durch gesetzliche
Vorschriften anderweitig geregelt.
Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken,
Rasenpflaster oder Rasengittersteine sowie
wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden.
Verbesserung des Kleinklimas und der
Grundwasserneubildungsrate.

7 Einleiten von Niederschlagswasser in Versickerungsgräben oder Rigolen oder Anlegen
von Versickerungsflächen auf dem eigenen Grundstück

8 Private Grünflächen gärtnerisch naturnah
anlegen und unterhalten
Einbindung der baulichen Anlagen durch Pflanzung
Begrünung baulich nicht genutzter Bereiche

9 Erhalt und Entwicklung des arten- u. strukturreichen
Baum- u. Strauchbestandes auf öffentlicher Grünfläche

10 Baum- und Strauchbepflanzung (Laubgehölze)
feldheckenartig zur Gliederung und Einbindung
der bestehenden und geplanten Bebauung auf
privater und öffentlicher Grünfläche

11 Erdmodellierung / Böschungen zur landschaftsgerechten
Einbindung der Sportfreiflächen



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung
der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

MI Mischgebiete § 6 BauNVO

SO Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) Geschoßflächenzahl z.B. § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl z.B. § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

III als Höchstgrenze § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise §§ 22 u. 23 BauNVO
siehe schriftl. Festsetzungen

Baulinie §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze §§ 22 u. 23 BauNVO

Mögliche Behauungsform § 9 (1) 2 BauGB
innerhalb der Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
Firstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr § 9 (1) 5 BauGB

Verkehrsfläche

P Strassenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Fahrbahn/Parkplätze

Strassenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB

Grünflächen

siehe Legende Grünordnungsplan

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft

siehe Legende Grünordnungsplan

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der § 9 (1) 10 BauGB
Bebauung freizuhalten sind

Vorhandene Gebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO

Grundstücksgrenze (vorh./proj.)

Hauptversorgungsleitung - Freileitung § 9 (1) 13 BauGB

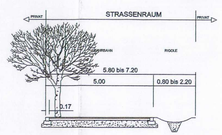
Hauptversorgungsleitung - Erdleitung § 9 (1) 13 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
des Bebauungsplanes

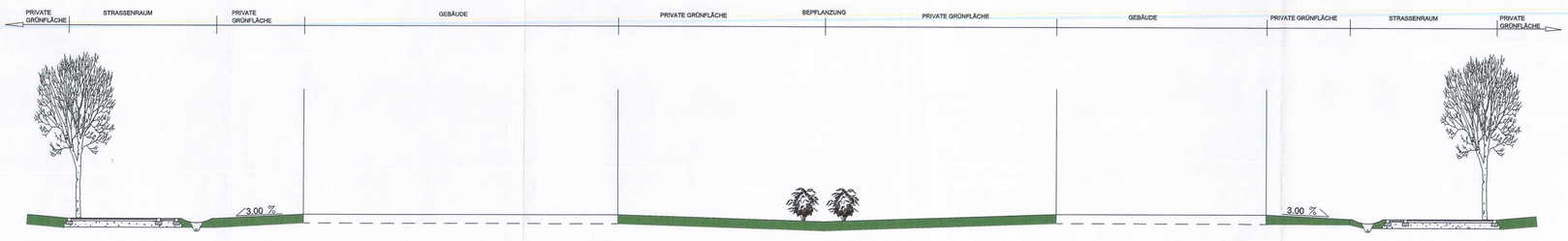
Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

PRINZIPSKIZZE M 1:100
GREUTLEWEG / EGELSEEWEG



PRINZIPSKIZZE M 1:100



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN "EGELSEEWEG" IN MENGEN-BLOCHINGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl.I S. 2141, 1998 I S. 137).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 I S. 58).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.März 1999, auf Grund von § 45b Abs.3 Satz 3 des Wassergesetzes (WG) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 1.Januar 1999 (GBl. S. 1).

1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 (2) BauNVO Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 Anzahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB.
Maximal 3 WE pro Grundstück.

1.3 Mischgebiet § 6 BauNVO Ausnahmen § 6 (3) BauNVO nicht zulässig

1.4 Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

1.4.1 Sondergebiet Sportflächen

1.4.2 Sondergebiet Schule

2. Maß der baul. Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gebäudehöhe: (§ 18,(1) BauNVO) von Schnittpunkt festgesetzter EFH/Gebäudeaussenwand bis OK Dachhaut (First).
Traufhöhe: von Schnittpunkt festgesetzter EFH / Gebäudeaussenwand mit Schnittpunkt UK Sparren / Aussenwand.

I.: Ein Vollgeschoß	II.: Zwei Vollgeschosse
TH: 3,50 m	TH: 5,20 m
FH: 8,00 m	FH: 9,00 m
GFZ 0,6	GFZ 0,8
GRZ 0,4	GRZ 0,4

3. Bauweise

3.1 offene Bauweise, entsprechend § 22 (2) BauNVO,
wie im Plan festgesetzt.

3.2 Stellung der baul. Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Firstrichtung wie im Plan festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO, gemäß § 50 (1) LBO.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Die Garage muß im baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus erstellt werden.
Die im Plan dargestellte Lage der Garage auf dem Baugrundstück ist nicht zwingend, jedoch sind die durch Planeintrag festgesetzten Überfahrten über die Rigolen bei der Projektierung von Garagen und Stellplätzen zu beachten.

4.2 Befestigung der Stell- und Hofflächen, sowie der Eingangsbereiche.
Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen, Sickersteinen, wassergebundenen Decken.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB.

5.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen abfließt, ist in die dafür vorgesehenen Regenwasserableitungssysteme einzuleiten oder auf eigenem Grundstück zu versickern.
Ausnahme:
Bei Grundstücken, die an öffentlichen Grünflächen mit semizentralen Versickerungsmulden oder mit Versickerungsgräben grenzen, ist der Anschluß an diese Gräben und Mulden auszuführen.
Es wird empfohlen Flachdächer extensiv zu begrünen.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

6.1 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten. Nur einheimische Gehölze.

6.2 Detaillierte Festsetzungen siehe Grünordnungsplan.

6.3 Fassadenbegrünung:
Es wird empfohlen Garagen- und Carportwände zu beranken.

7. Flächen für Sichtfelder
Sichtbereiche sind von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten
Hinweise:
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde 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 die Bekanntmachung verletzt worden sind.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGl 1991 I S. 58).

Aufgrund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4, Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Mengen am ...26.Okt..1999.. folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Egelseeweg" in Mengen-Blochingen beschlossen:

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

§ 74 LBO, Abs. 1

1.1 Dachform, Dachneigung
geneigte Dachform 20° - 48°

§ 74 LBO, Abs. 1 (1)

1.2 Dachaufbauten, Dachgauben
Dachgauben sind zugelassen bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der Traufenlänge. Dachfenster sind bis zu einer Größe von insgesamt 2,0 qm pro Dachfläche zugelassen, mehrere Dachflächenfenster sind in bündigen Fluchten zueinander anzuordnen.

§ 74 LBO, Abs. 1 (1)

1.3 EFH bis 50 cm über Oberkante Strasse. Das Gelände muß unter Verwendung des Erdaushubes der Baugrube an das Straßenniveau angeglichen werden. Dabei ist auf das Mulden-Rigolen-System zur Regenwasserentsorgung Rücksicht zu nehmen.

§ 74 LBO, Abs. 1 (1)

1.4 Kunststoffe an Fassaden und Dach sind nicht zugelassen.

§ 74 LBO, Abs. 3 (1)

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
Sind bis zu einer Höhe von 80 cm, vom natürlichen Gelände abweichend, auf Privatgrundstückenzugelassen. Abgrabungen und Aufschüttungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, müssen geduldet werden.

§ 74 LBO, Abs. 1 (3)

1.6 Einfriedungen
Zur öffentlichen Grünfläche sind nur Hecken und Sträucher gestattet. An Eckgrundstücken dürfen Hecken und Zäune nur 80 cm hoch sein (Sichtdreieck).

§ 74 LBO, Abs. 1 (4)

1.7 Antennen und Freileitungen
Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. Parabolantenne zulässig. Breitbandkabel ist vorgesehen, Freileitungen sind nicht zulässig.

§ 74 LBO, Abs. 1 (1)

1.8 Garagen
Zugelassen sind Garagen mit geneigtem Dach oder Flachdach überall auf dem Baugrundstück. Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen für Stellplätze und Garagen sowie die hierfür erforderlichen Überfahrten über Rigolen wird hingewiesen.

§ 74 LBO, Abs. 1 (1)

1.9 Begrenzung der Helligkeit von Oberflächen (Anstriche) auf höchstens Hellbezugswert 70%.

§ 74 LBO, Abs. 1 (1)

1.10 Dacheindeckung mit Dachsteinen rot, grau, schwarz. Dachgauben können zusätzlich mit Metallen, Farbe grau bzw. dunkelbraun eingekleidet werden. Nicht zugelassen sind glänzende oder reflektierende Oberflächen (Ausnahme für Solar- und Photovoltaikanlagen und Glasflächen). Dachbegrünungen sind ebenfalls zugelassen.

§ 74 LBO, Abs.1 (2)

1.11 Oberflächenentwässerung (Regenwasser der Dach- und Hofflächen) erfolgt über Rigolen / Mulden oder Versickerung.

1.12 Ausnahmen zu Punkt 1.2; 1.3; 1.6 sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

HINWEISE:

Da mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist , sind die tiefer gelegenen Punkte ggfls. mit Hebeanlagen zu entwässern.

Auf den höheren Grundwasserstand wird hingewiesen.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.
Mengen, 26.Oktober 1999

F u s s
Bürgermeister

N

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß am 17.01.1995
(§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 11.09.1997
(§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung von 22.09.1997
(§ 3 Abs. 1 BauGB) bis 06.10.1997

Auslegungsbeschluß am 06.07.1999
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 15.07.1999
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentliche Auslegung v. 22.07. - 13.08.1999 von 02.03.2000
(§ 3 Abs. 2 BauGB) bis 03.04.2000

Satzungsbeschluß am 26.10.1999
(§ 10 BauGB)

Mengen, den 08. Mai 00

Bürgermeister F u s s

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 26.10.1999 überein.

Mengen, den 08. Mai 00

Bürgermeister F u s s

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS (§10 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn
der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am 7.9.2000

Mengen, den 12.9.2000

Bürgermeister F u s s (Stellvertr.)

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigung, gemäß §10 Abs.2 BauGB

PROJEKT

BEBAUUNGSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN
"EGELSEEWEG"

STADT MENGEN
ORTSTEIL BLOCHINGEN

BAUHERR STADT MENGEN
HAUPTSTRASSE
88512 MENGEN

Genehmigt
Sigmaringen, den 21. AUG. 2000
Landratsamt

PLANUNG STADT MENGEN
STADTBAUAMT
HAUPTSTRASSE 90
88512 MENGEN

DIPL.ING.(FH) KLAUS SAUR
FREIER GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
BERGSTRASSE 6 , 88512 MENGEN , TEL: 07372 / 71 11 55 FAX: / 71 11 57
SETZENBACHSTR.19 , 73072 DONZDORF , TEL: 07162 / 929736 FAX: /29656

ANERKANNT

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN	MASSTAB 1:1000	PLAN-NR. 179.04

GEZEICHNET: 09.12.98 / sb ERGÄNZT:

GEÄNDERT:
14.04.99 / sb 14.12.99 / sb
25.06.99 / sb 17.02.00 / sb
20.09.99 / sb
15.10.99 / sb
01.12.99 / sb