Stadt Mengen

Bebauungsplan

Egelseeweg

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Planrechtliche Festsetzungen

Schriftliche Festsetzungen
Bebauungsplan "Egelseeweg" in Mengen-Blochingen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen 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 (2) 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 baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Gebäudehöhe/Firsthöhe (FH): von Schnittpunkt festgesetzter EFH / Gebäudeaussenwand bis OK Dachhaut (First).
Traufhöhe (TH): von Schnittpunkt festgesetzter EFH / Gebäudeaussenwand mit Schnittpunkt UK Sparren / Aussenwand.

I.: Ein Vollgeschoß
TH: 3,50 m
FH: 8,00 m
GFZ 0,6
GRZ 0,4

II.: Zwei Vollgeschosse
TH: 5,20 m
FH: 9,00 m
GFZ 0,8
GRZ 0,4

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

3.2 Stellung der baulichen 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 Lage auf dem Baugrundstück bzw. Festsetzung im Plan ist nicht zwingend. Die Garage muß im baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus erstellt werden.

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 Boden, 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 Detailierte 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.