

---

Stadt Mengen

## **Bebauungsplan**

### **Südsee III**

#### Dokumente zum Bebauungsplan:

- Begründung
- Satzung
- Örtliche Bauvorschriften
- Planungsrechtliche Festsetzungen

# **Begründung ( § 9 Abs.8 Baugesetzbuch)**

**zum Bebauungsplan „Südsee III“ in**

**Mengen Rulfingen**

## **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Südsee III " in Rulfingen wird mit dem dringenden Handlungsbedarf zur Regelung der Verkehrssituation und Lenkung der Besucherströme begründet. Derzeit findet an dem See ein nicht geregelter Badebetrieb ohne die notwendigen sanitären Anlagen und ohne die dafür vorgesehenen Parkflächen statt.

### **1.2 Lage und Größe**

Das Baugebiet liegt am Rande von Rulfingen in Richtung Zielfingen links der K 8240 und wird im Norden begrenzt durch den Mühlkanal. Im Westen grenzt es an die vorhandenen Baggerseen. Im Süden gilt der vorhandene Burrenweg als Bebauungsplangrenze, einschließlich der geplanten Neubaustrecke.

### **1.3 Verkehrskonzept**

Die äußere Erschließung des Sondergebietes erfolgt durch die Zielfinger Straße ( k 8240 ) sowie durch den vorhandenen Burrenweg.

## **2. Andere Planungen**

Die Stadt Mengen überarbeitet derzeit den Flächennutzungsplan. In der Fortschreibung dieses Planes ist das geplante Baugebiet ausgeschrieben.

# Begründung ( § 9 Abs.8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan „Südsee III“ in

Mengen Rulfingen

## 3. Art auf Nutzung

### 3.1 Plangebiet

Das Plangebiet wird entsprechend § 10 Bau NVO als Sondergebiet ausgewiesen, die der Erholung (Sport) dienen.

Zugrunde liegt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

### 3.2 Bebauungsvorgaben

Als Dachart werden alle möglichen Formen mit einer Dachneigung von 0 - 45° vorgeschrieben. Durch Baugrenzen wird die bebaubare Fläche vorgegeben. Außerhalb dieser ausgewiesenen Bauquartiere kann keine Bebauung stattfinden.

## 4. Grünordnungsplan

Das geplante Baugebiet soll nachher intensiv als Badeseesee genutzt werden.

Innerhalb des Rekultivierungsplanes sind Pflanzungen vorgeschrieben, die durchgeführt werden.

Nach § 8a BNat SchG liegt im Grunde ein minimaler Eingriff vor.

Trotzdem sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen: Innerhalb des Parkplatzes ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorzusehen.

# Begründung ( § 9 Abs.8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan „Südsee III“ in

Mengen Ruldingen

## 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 5.1 Erschließung

Das Baugebiet ist zu erschließen durch:

5.1.1 Straßenbau

5.1.2 Kanalisation (Mischwasserkanal)

5.1.3 Wasserversorgung

5.1.4 Stromversorgung

5.1.5 Telefonleitungen

### 5.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Telefon usw. erfolgt generell in Erdverkabelung, neue Freileitungen werden nicht zugelassen.

## 6. Kosten der Sondergebieterschließung

Für die Baumaßnahme entstehen Kosten  
in Höhe von ca. \_\_\_\_\_ DM

Diese teilen sich auf in Kosten für

6.1 Kanalisation

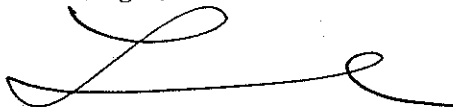
6.2 Wasserversorgung

6.3 Straßenbau mit Parkplätze

## 7. Allgemein

Aufgestellt:

Mengen, den 14.06.1996



Architekturbüro Martin Zyschka

Bremer Straße 46a

88512 Mengen

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan  
„Südsee III“ in Ruldingen beigelegt, ohne dessen  
Bestandteil zu sein.

Bauvorhaben: „Südsee III“ Zielfinger Badensee  
Bauherr: Fa. Valet und Ott, Kieswerke, 88512 Mengen

**Stadt Mengen  
Landkreis Sigmaringen**

**S A T Z U N G**

**über den Bebauungsplan "Südsee III"**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 GO hat der Gemeinderat der Stadt Mengen den Bebauungsplan "Südsee III" als Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 24.07.1997 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Bestandteil der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

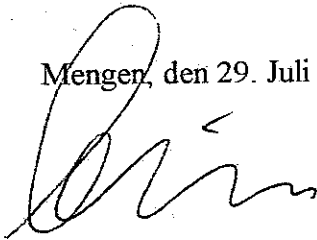
1. Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 24.07.1997 und 18.07.1997,
2. Grünordnungsplan vom 14.11.1996.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Mengen, den 29. Juli 1997



F u s s  
Bürgermeister

# **Stadt Mengen**

## **Landkreis Sigmaringen**

### **Satzung**

### **über örtliche Bauvorschriften**

### **zum Bebauungsplan "Südsee III**

### **in 88512 Mengen-Rulfingen**

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 23.09.1997 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Südsee III" in Mengen-Rulfingen beschlossen:

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

#### **1. Örtliche Bauvorschriften**

##### **1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Neben geneigten Dächern (bis maximal 45° Dachneigung) sind auch begrünte Flächdächer zugelassen.

##### **1.2 Dachaufbauten, Dachgauben (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Sind zugelassen bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der Trauflänge. Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> (Fläche) zugelassen.

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

Kunststoffe an Fassade und Dach sind nicht zugelassen.

Dacheindeckung mit Dachsteinen in den Farben rot, schwarz und grau.

Dachaufbauten 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 zugelassen.

1.4 Aufschüttungen, Abgrabungen  
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial auf dem Grundstück soweit als möglich verwendet werden.

1.5 Einfriedungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zugelassen, Drahtzäune müssen von Kletterpflanzen, Hecken oder Büschen eingewachsen werden. Zulässige Höhe maximal 2,50 m. Nicht erlaubt sind massive Mauern.

1.6 Antennen und Leitungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4,5 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Antenne bzw. Parabolantenne zulässig. Die notwendigen Leitungen und Masten für die Straßenbeleuchtung, und sonstige Leitungen, auf privaten Grundstücken, sind zu dulden.

1.7 Abwasser

Das anfallende Abwasser ist an die Sammelkläranlage Ruldingen zu leiten.

1.8 Außenanlagen  
(Parkanlagen, Betriebsgelände-Erholung, Badebetrieb, Liegefläche, Badensee, Fischereigelände, Fischgewässer, Flächen für Naturschutz)  
(§ 74 Abs- 1 Nr. 3 LBO)

Die Oberflächen sind entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsbereichen anzulegen. Die Parkanlagen, einschließlich deren Zufahrtswege, sind mit sicherfähigem Material herzustellen. Die Parkplätze sind mit wassergebundenem Material oder Rasengittersteinen zu befestigen.

- Oberflächenwasser

Oberflächenwasser im Bereich der östlichen Parkplatzanlagen ist in begrünten Mulden zur Versickerung zu bringen.

- Parkplätze Abstand

Notüberlauf in den entlang der K 8240 neu anzulegenden Wassergraben.

Bei den geplanten Parkplätzen, im östlichen und westlichen Bereich, ist bis zur Wassergrenze ein mindestens 10 m breiter Abstand einzuhalten.

- Parkplätze Gefälle

Bei den Parkplätzen im westlichen Bereich ist das Gefälle in Richtung Gemeindeverbindungsveg mit Einlauf in den Wegseitengraben anzuordnen.

- Parkplätze Damm

Die Parkplätze sind in Richtung Wasserfläche mit einem ca. 50 cm hohen Damm abzugrenzen.

## 2. Hinweise

- Parkanlagen Überlauf  
Die Entwässerung der südwestlichen Parkanlagen soll über eine abgedichtete Erdmulde mit Überlauf in den nahegelegenen Wassergraben zur Versickerung erfolgen.
- Gefälle  
Es ist ein Gefälle entgegen der Seerichtung anzulegen
- Einfahrtsverbot  
Es besteht ein Einfahrtsverbot entlang der gesamten Kreisstraße K 8240.
- Trinkwasser/Abwasser  
Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung der Abwässer muß gewährleistet sein. Das Abwasser ist an die Sammelkläranlage Rulfingen zu leiten.
- Abfallentsorgung  
Ebenso muß die Abfallentsorgung gewährleistet sein.  
Der vorbeiführende Kanal läßt Ratten vermuten. Diese können Krankheiten übertragen. Nahrungsmittelreste oder offene Abfalleimer sind nicht zulässig.
- Schutzgebietsverordnung  
Das Füttern von Vögeln ist nicht zulässig. Die Bestimmungen der Schutzgebietverordnung vom 02.03.1996 sowie die Bestimmungen der Verwaltungsvorschriften des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, und über Fachbetriebe sind genau einzuhalten.
- Biologisches Gleichgewicht  
Liege- und Spielflächen  
Von der Gesamtwasserfläche des Sees sollte wegen der Erhaltung des biologischen Gleichgewichtes höchstens 20 % zu Badezwecken in Anspruch genommen werden. Die zugeordnete Liege- und Spielfläche auf dem Land sollte nicht größer als 35 % der Gesamtwasserfläche des See's sein.
- Sichttiefe  
Bei einer gleichbleibenden guten Durchströmung könnte davon abgewichen werden.
- Nichtschwimmer  
Die vorgeschriebene Sichttiefe muß auch bei Badebetrieb mindestens 1,00 m betragen. (Richtwert 2,00 m)  
Ein Nichtschwimmerbereich sollte abgegrenzt werden. Hier ist besonders darauf zu achten, daß das Wasser bei plan-schenden Kindern nicht trübt, da diese ansonsten nach untertauchen nicht mehr gesehen werden können. Eine Erste-Hil-



- Nutzungsbeschränkung
- Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Grundwasserneubildung
- Flächen und Wege

fe-Station mit Telefon und Rettungsmöglichkeiten muß vorhanden sein.

Der Baggersee darf nur für Badezwecke und Fischerei (Angler) verwendet werden.

Für Flächen, die bereits als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind, gilt § 78 des WG für Baden-Württemberg.

Das Planungsgebiet liegt in der Zone III b eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes. Die Verbote und Beschränkungen der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange der Grundwasserneubildung zu berücksichtigen.

Befestigte Flächen und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

### 3. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Mengen, den 23. September 1997

Fuss  
Bürgermeister

**Genehmigt!**

Sigmaringen, den 9. NOV 1997

Landratsamt

Langner



**Bebauungsvorschriften**  
**zum Bebauungsplan „Südsee III“**  
**in 88512 Mengen - Rulfingen**

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch - BauGB vom 08.12.1986  
( BGBl I S.2253 ) zuletzt geändert durch  
Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990.  
( BGBl II S.885,1124 )

Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke - Baunutzungsverordnung  
( BauNVO ) in der Bekanntmachung vom  
23.01.1990 ( BGBl I S.132 ) zuletzt geändert  
durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990  
( BGBl II S.885,1124 )

Verordnung über die Ausarbeitung der  
Bauleitpläne sowie über die Darstellung des  
Planinhaltes - PlanZVO vom 18.12.1990  
( BGBl I 1991 S.58 )

Landesbauordnung für Baden-Württemberg  
LBO i.d.F. vom 19.07.1995  
( GBL S.617 1995 )

**Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan „Südsee III“  
in 88512 Mengen - Rulfingen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**( § 9 BauGB )**

**1.1 Art der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB )**

Sondergebiet ( SO gem. § 10 BauNVO )  
entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Das Plangebiet wird in vier verschiedene  
Nutzungsbereiche aufgeteilt:

1. Parkplätze
2. Fischerei und Fischgewässer
3. Erholung Badesee

**1.2 Maß der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs.1 Nr.1/3 BauGB )**

§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung, entsprechend  
den Einschrieben im Plan.

Geregelt durch Festsetzungen der Zahl der  
Vollgeschosse der GRZ, der GFZ und  
§ 19 Abs.4 BauNVO.

**1.3 Bauweise  
( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB )**

§ 22 Abs.2 BauNVO „offene Bauweise“  
entsprechend den Einschrieben im Plan.

**1.4 Überbaubare Flächen  
( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB )**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind  
durch Baugrenzen festgelegt.

In den Überbaubaren Grundstücksflächen sind  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind  
Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO nicht  
zugelassen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO sind  
ausnahmsweise zulässig ( § 23 Abs.5 BauNVO )

**Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan „Südsee III“  
in 88512 Mengen - Rulfingen**

**1.5 Pflanzgebot und Pflanzbindung  
( § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB )**

Für das gesamte Plangebiet ist ein  
Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt worden,  
der die Bepflanzung mit heimischen Bäumen  
und Sträuchern entsprechend den Einschrieben  
im Plan festsetzt.

Der GOP ist Bestandteil des Bebauungsplanes  
und somit bindend. Die Bepflanzungen sind  
entsprechend den Eintragungen im Plan  
vorzunehmen.

**1.6 Mit Sichtdreiecken belastete Flächen  
( § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB )**

sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art  
ab 0,80 m über Fahrhahnoberkante  
freizuhalten.

**1.7 Ausnahmen  
( i.S. von § 4 Abs.3 BauGB )**

sind gemäß § 1 Abs.5 nicht zulässig


Aufgestellt:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Mengen, den 18.07.1997

Mengen, den 29. Juli 1997

Architekturbüro Martin Zyschka  
Bremer Straße 46a  
88512 Mengen

  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Bürgermeister  
Stellvertreter

Bauvorhaben: „Südsee III“ Zielfinger Badesees  
Bauherr: Fa. Valet und Ott, Kieswerke, 88512 Mengen