

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiete § 8 BauNVO
 - Bauflächen
 - Flächen für Nebenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl (z.B.) § 16 BauNVO
 - Baumassenzahl (z.B.) § 16 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Abweichende Bauweise §§ 22 u. 23 BauNVO siehe schriftl. Festsetzungen
 - Baugrenze §§ 22 u. 23 BauNVO
- Verkehrsfläche**
- Strassenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
 - Strassenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
 - Vorhandene Gebäude
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4, 11 BauGB
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
 - Standorte bestehender Bäume
 - Baum- und Strauchbestand freiwachsend
 - wasserführender Graben
 - Zaunanlage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1. u. 2. Bauabschnitt § 9 (7) BauGB

FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

- Pflanzgebiet Bäume § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB und (8) BauGB als Festsetzung auf privater Grünfläche, Standort innerhalb des Grundstückes ist unveränderlich
- Pflanzgebiet Bäume § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB und (8) BauGB als Standortverbindliche Festsetzung auf privater Grünfläche mit Festsetzung der Baumart, Strassenbegleitpflanzung Pflanzgebiet: Populus x canadensis 'Robusta', Hst. Stk. 16/18
- Pflanzgebiet Bäume § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB und (8) BauGB als Festsetzung auf privater Grünfläche, mit Festsetzung der Baumart, Strauchbewiese Pflanzgebiet: Obstgehölze
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25a und (8) BauGB erforderliche Überfluten sowie Stellplätze zulässig
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25a und (8) BauGB erforderliche Überfluten zulässig
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 20 und (8) BauGB
- wasserführender Graben
- Rigolen zur dezentralen Versickerung
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die Lage des Planeintrages (Pkt. 1a) ist beschriftet § 9 Abs. 1, Nr. 25a und (8) BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. (1) Nr. 20 und (8) BauGB Ausgleichsfläche - Strauchbewiese
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1, Nr. 25b und (8) BauGB

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

- Bepflanzung der Planstrasse mit Laubbäumen 1. Ordnung (Populus x canadensis 'Robusta' - Kanadische Pappel) Ausgleich zur Erschließung und Bebauung Optische Führung und Einbindung Aufwertung der Aufenthalts- und Wohnumfeldbereiche
- Pflanzgebiet mit Bäumen 2. Ordnung und Großsträuchern auf Privatflächen als Ausgleich zur Bebauung Einbindung der Gebäude in die Umgebung Milderung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Nicht überbaubare Fläche, wasserarchaische Bäume mit teilweiser Begrünung, Stellplätze nicht zulässig.
- Pflanzgebiet mit Obstbäumen auf Privatflächen als Ausgleichsmaßnahme Einbindung der Bebauung in die Umgebung
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (Flächen für Nebenanlagen) werden zur Minimierung der Flächenverreglung für Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten nicht versiegelnde Flächen mit offenporigen Belägen festgesetzt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt.
- Erhalt und Entwicklung des arten-u. strukturreichen Baum- u. Strauchbestandes
- Baum- und Strauchbepflanzung (Laubgehölze) feldheckenartig zur Gliederung und Einbindung der geplanten Bebauung auf privater Grünfläche
- Baum- und Strauchbepflanzung (Laubgehölze) feldheckenartig zur Gliederung und Einbindung der geplanten Bebauung auf privater Grünfläche Variabel entlang der jeweils geplanten Grundstücksgrenzen
- Private Grünflächen gärtnerisch naturnah anlegen und unterhalten Einbindung der baulichen Anlagen durch Pflanzung Begrünung deutlich nicht genutzter Bereiche
- Erhalt und Entwicklung des wasserführenden Grabens durch Verrohrung und begleitender Bepflanzung
- Anlage von Rigolen zur dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers über eine belebte Bodenschicht



Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Meßkircher Straße" in Mengen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999, auf Grund von § 43b Abs.3 Satz 3 des Wasserschlaggesetzes (WG) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 1. Januar 1999 (GBl. S. 1).
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Gewerbegebiet (GE) § 8 (2) BauNVO, Ausnahmen § 8 (3) BauNVO sind zulässig.
 - Einzelne Wohn- und Bürogebäude § 8 (3) BauNVO: Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ist auf maximal 2 WE je Gewerbebetrieb festgelegt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
 - Nebenanlagen § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete § 1 BauNVO

Nutzungsbeschränkung in Gewerbegebieten

Zum Schutz der Geschäftsgrundlage der Innenstadt, deren Bestand für städtebauliche Konsolidierung und Weiterentwicklung der Innenstadt unverzichtbar ist, wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind. Abschließend werden folgende Sortimente ausgeschlossen: 1. Bekleidung, 2. Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, 3. Nahrungs- und Genussmittel, 4. Drogeriewaren, Parfum- und Kosmetikartikel.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

GRZ: 0,8 GRZ: 0,8
 BMZ: 8,5 BMZ: 10,0
 H = 20 m H = 20 m
 - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - abweichende Bauweise (a), entsprechend § 22 (4) BauNVO, offen jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
 - Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den gesondert im Plan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Stellplätze und Hofflächen, welche mit solchen in Wohngebieten vergleichbar sind, müssen wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen, Sickersteinen, wassergebundenen Decken. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden, es muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Weitergehende Festsetzungen unter Punkt 5.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Möglichkeiten der Rückhaltung / Speicherung: Dachbegrünung, Tanks (z.B. in Halle unter Decke), Teich, Wechselbiotop u.ä.
 - Möglichkeiten der Weiterleitung des Niederschlagswassers: dezentrale Versickerung (nur für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser) oder Reinigung. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser zurückzuführen und gesammelt nach Vorgabe und Genehmigung in die Kanalisation einzuleiten.
 - Die Dachentwässerung sowie die Entwässerung privater befestigter Flächen (außer Flächen, die nach Punkt 5.3 ausgeschlossen werden) hat durch breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (mindestens 30 cm stark) auf eigenem Grundstück zu erfolgen. Für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind daher auf jedem Grundstück ausreichend bemessene Versickerungsflächen herzustellen.

In die Versickerungsmulde darf kein Bauschutt eingebaut werden.

Auf befestigten wasserdurchlässigen oder an Versickerungsanlagen angeschlossenen Flächen ist das Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig. Ebenso ist der Winterdienst einzuschränken (möglichst keine Verwendung von Streusatz). Auf die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist zu verzichten.

Dachflächen sollen möglichst begrünt werden. Für Dachdeckungs- und Dachdichtungslagen sind grundsätzlich nur Materialien zulässig, die der Versickerung des Niederschlagswassers nicht entgegenstehen: unbeschichtete Kupfer, Zink oder Blei. Ausnahmsweise können solche Eindeckungen zugelassen werden, wenn sie dauerhaft beschichtet werden und ein entsprechendes Prüfzeugnis vorliegt; ein vorgelegtes Prüfzeugnis führt jedoch nicht zwangsläufig zur Gewährung der Ausnahmeregelung.
 - Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserundurchlässig befestigten Flächen oder auf Flächen, die an eine Versickerungsanlage angeschlossen sind, nicht zulässig.
 - Verunreinigtes Oberflächenwasser darf nicht versickert werden. Es muß entsprechend den anerkannten Regeln der Technik gereinigt werden und ist anschließend auf dem Baugrundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
 - Die Entwässerung der öffentlichen Straßen- und Wegflächen erfolgt über begrünte Sickermulden (Rigolen) am Straßen- bzw. Wegrand (DTV < 15.000 Ktz). Überfluten sind nach Erfordernis zulässig.
 - Weitergehende Anforderungen gemäß Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 bleiben unberührt und sind einzuhalten.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind ausnahmsweise wegen Zufahrten, Zugängen oder unterirdischen Leitungen verschiebbar.

Die festgesetzten Flächen mit flächenhaftem Grün sind gärtnerisch anzulegen, pro 1000 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubb Baum (Stammdurchmesser mind. 10-16 cm) zu pflanzen.

Mit Pflanzenerhaltungsgelände belegte Bäume / Pflanzgruppen sind auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplanes zu verwenden.
- Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen:**

Die Begrünungsmaßnahmen der Erschließungsstraße erfolgt im Zuge der Tiefbauaufnahme durch die Stadt Mengen. Die restlichen Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigstellung durch die Grundeigentümer zu vollziehen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Detaillierte Festsetzungen siehe Grünordnungsplan.
- Flächen für Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB**
 - 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 örtliche Bauvorschriften

- zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Meßkircher Straße" in Mengen
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
- 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 ... folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "GE Meßkircher Straße" in Mengen beschlossen:
- Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- Dachform, Dachneigung § 74 (1) Nr. 1 LBO**

Flachdach, Sheddach oder sonstige geneigte Dachform.
 - Materialien und Farbgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO**

Begrenzung der Helligkeit von Oberflächen der Ansichtsflächen (Anstriche, Bekleidungen) auf höchstens Hellbezugswert 75 %.

Farbbeispiele

beige	blau	grau

Dacheindeckung: Dachziegel oder Dachsteine rot, grau, schwarz. Metalldeckungen grau oder farbig im naturnahen Farbbereich (grün, rotbraun, sandfarben).
 - Einfriedigungen**

Als Einfriedigungen sind, außer Hecken und Strüchern, nur Maschendraht- oder Metallprofilzäune mit Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnitts zulässig, bis zu der im Bebauungsplan angegebenen Linie. Betonpfosten sind nicht zulässig. Maximale Höhe der Einfriedungen 2,0 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes. Die Einfriedungen sind auf der Seite, welche der Straße oder der freien Landschaft (landwirtschaftliche Fläche) zugewandt ist, vollständig einzuzäunen. Die Einfriedungsbepflanzung kann mit je 1 notwendigen Zufahrt pro Baugrundstück in der erforderlichen Breite unterbrochen werden. An Eckgrundstücken dürfen Hecken und Zäune nur 80 cm hoch sein (Sichttrieck).
 - Erschließung**

Der Eigentümer eines Grundstücks 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.

Für die öffentlichen Erschließungseinrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Straßenbau und Stromversorgung) werden entsprechend §§ 123 bis 135 BauGB sowie gemäß Kommunalabgabengesetz und den gültigen Tarifbestimmungen Anliegerbeiträge und Herstellungskosten erhoben.

HINWEISE

Auf den höheren Grundwasserstand wird hingewiesen.

Für die Aufstellung von Baukränen bedarf es einer gesonderten Genehmigung. Die Genehmigung ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des Baukrans unter Vorlage einer Karte im Maßstab 1:25.000 in der der Kranstandort markiert ist, und unter Angabe der Geländehöhe des Kranstandortes (Meter über NN) der maximalen Höhe des Kranes (Meter über Grund) der Adresse des Kranstandortes und der voraussichtlichen Standzeit beim Regierungspräsidium zu beantragen.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Mengen,

F u s s
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss am (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
 Bürgerbeteiligung am (§ 3 Abs. 1 BauGB)
 Auslegungsbeschluss am (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Öffentliche Auslegung vom (§ 3 Abs. 2 BauGB) bis
 Auslegung öffentlich bekanntgemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 Satzungsbeschluss 1.BA am (§ 10 BauGB)
 Ausgefertigt: 7.8.2000
 Mengen, den

26.10.98
 11.11.99
 13.12.99
 4.11.99
 9.9.2000
 10.8.2000

Angezeigt gem. § 11 BauGB am

Rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am

Genehmigt
 Sigmaringen, den 28. AUG. 2000
 Landratsamt

Ausf. 2

PROJEKT
 BEBAUUNGSPLAN
 GRÜNORDNUNGSPLAN
 GEWERBEGEBIET
 'MESSKIRCHER STRASSE'
 STADT MENGEN

BAUHERR: STADT MENGEN
 HAUPTSTRASSE 90
 88512 MENGEN

PLANUNG: STADTBAUAMT MENGEN
 DIPL.-ING. JULIUS MIRM
 HAUPTSTRASSE 90
 88512 MENGEN

GRÜN-PLANUNG: DIPL.-ING. (FH) KLAUS SAUR
 FREIER GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 6, 88512 MENGEN, TEL: 07022/71115 FAX: 7111157
 8817 ZENBACHSTR. 19, 73072 DONZDORF, TEL: 07142/80798 FAX: 07142/80799

ANERKANNT

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN	MAßSTAB 1:1000	PLAN-NR. 221.3
-----------------------------------	-------------------	-------------------

GEZEICHNET: 27.05.1999/sb

ERGÄNZT:

GEÄNDERT: 01.02.2000/sb
 07.02.2000/sb
 08.05.2000/sb