

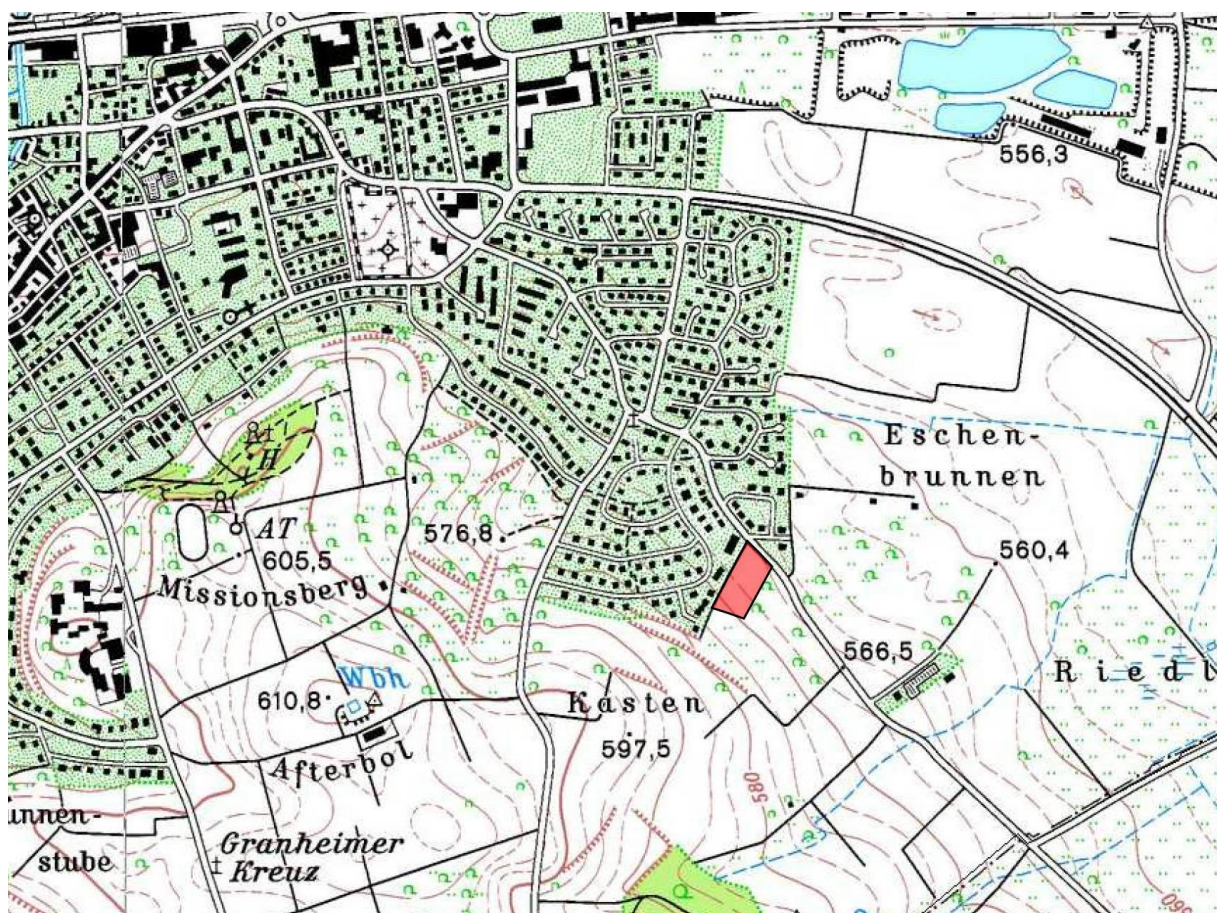
Stadt Mengen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Bremer Straße" gemäß §13b BauGB

Satzung und Begründung

Stand: 21.12.2021

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Bremer Straße" gemäß §13b BauGB
Satzung und Begründung Stand: 21.12.2021

AUFTRAGGEBER

Stadt Mengen
Hauptstraße 90
88512 Mengen



Telefon: 07572 607-0
Telefax: 07572 607-700
E-Mail: info@mengen.de
Web: www.mengen.de

Vertreten durch: Stefan Bubeck

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Katharina Munz - M.Sc. Raumplanung

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Art der Baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und Baugrenzen, sonstige Festsetzungen	9
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Grünordnung	10
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
3.1	Planzeichen	12
3.2	Weitere Hinweise durch Text	13
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	17
1	Präambel	17
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	19
2.1	Dachgestaltung	19
2.2	Sonstige Festsetzungen	20
C	Begründung	22
1	Planungsanlass	22
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB	23
3	Planungsrechtliche Vorgaben	24
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	24
3.2	Flächennutzungsplan	24
4	Das Baugebiet	25
4.1	Lage, Größe und Nutzung	25
4.2	Baugrund und Topographie	26
4.3	Erschließung	26
4.4	Lärmemissionen	27
4.5	Bau- und Bodendenkmäler	27
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	27

5.1	Städtebauliches Konzept	27
5.2	Grünordnerisches Konzept	28
6	Festsetzungskonzept	30
6.1	Art der Baulichen Nutzung	30
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	30
6.3	Höhenlage der Gebäude	31
6.4	Bauweise und Baugrenzen	32
6.5	Anzahl der Wohneinheiten	32
6.6	Erschließung	32
6.7	Grünordnung	33
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	34
7.1	Dachgestaltung	34
7.2	PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen	35
7.3	Einfriedungen	35
7.4	Werbeanlagen	36
8	Naturschutzfachliche Belange	36
9	Infrastruktur	40
9.1	Wasserversorgung	40
9.2	Abwasserentsorgung	40
9.3	Niederschlagswasser	40
9.4	Strom- und Niederstromversorgung	40
9.5	Abfallentsorgung	41

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage im Stadtgebiet (Luftbild, ohne Maßstab)	23
Abbildung 2:	Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsumgriffs (ohne Maßstab)	25
Abbildung 3:	bestehender Ortsrand, Blick von Osten	28
Abbildung 4:	bestehende Streuobstwiesen am Ortseingang Bremer Straße	29
Abbildung 5:	Obstbäume im Süden des Geltungsbereichs	29

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Stadt Mengen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Bremer Straße“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bremer Straße“ wird gemäß §13b Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß §13b Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst die Flurstücks-Nummern 3287 und 3288 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bremer Straße“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

-
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).
 - Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bremer Straße“ gemäß §13b BauGB, bestehend aus dem Textteil (Seite __ bis __), der Satzung, Begründung und Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bremer Straße“ gemäß §13b BauGB der Stadt Mengen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mengen, den __.__.____

Bürgermeister Stefan Bubeck



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Grünordnung „Bremer Straße“

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

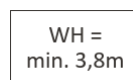
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.2 Maß der Baulichen Nutzung



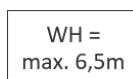
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.



Mindeste zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH_{min}), hier: 3,80m

Min. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut.



Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH_{max}), hier: 6,50m

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter gemessen an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachhaut.

Bei Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich dem zulässigen höchsten Punkt der Attika.

Bei Pultdächern gilt die max. zulässige Wandhöhe von 6,5m auch für

die höhere Gebäudeseite.

FH =
max. 9,0m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 9,00m

Gemessen ab Oberkante Rohfußboden (ROK) bis Oberkante Dachhaut am First.
für GS 1-4 und GS 6-10

GS 5: FH max: 579, 73 müNN

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mengen-Hohentengen (EDTM) gilt zu beachten, dass gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 579,73 m ü. NN im Plangebiet nicht überschritten werden darf.

II

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: II

Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen. Das Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss ist als Vollgeschoss unzulässig.

ROK_{max} =
0,3 m

Max. zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss Hauptgebäude in m

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal den in der Planzeichnung angegebenen Wert über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite betragen.

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrten) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt plus der in der Planzeichnung festgesetzte Wert (hier: + 0,3 m) ergibt die maximale Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

Befinden sich geplante Gebäude im Bereich von zwei unterschiedlichen ROK-Höhen, ist diejenige ROK-Höhe zu verwenden, wo der größere Teil des geplanten Hauptgebäudes liegt

2.3 Bauweise und Baugrenzen, sonstige Festsetzungen



Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig mit:

- Untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO.



Einzel- und Doppelhäuser (ED)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Abgrenzung für Garage/ Carport

Maximal zulässige Anzahl an Wohn-einheiten

Je freistehendes Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Nebenanlagen und Garagen / Carports

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen nach LBO

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg

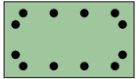
Fußweg als Fortführung des bestehenden straßenbegleitenden Fußwegs entlang der Bremer Straße.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.5 Grünordnung



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung am östlichen Ortsrand.
Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Geländemodellierungen sind nicht zulässig.

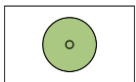
Durch eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laub- und Obstbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 3.2) auf mindestens 25 % der Fläche soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden.

Die Anlage von ortsfremden Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) ist hier unzulässig.



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grasweg

Öffentlicher Grasweg in unbefestigter, begrünter Ausführung zur Zufahrt der landwirtschaftlichen Nutzflächen. **Privaterschließungen über diese Zuwegungen sind unzulässig.**

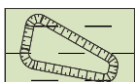


Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Je (angefangene) 500 m² Grundstücksfläche ist min. 1 Baum II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

Mindestens einer der Bäume ist straßenbegleitend zu pflanzen.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sollen vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen (gem. Ziff. 3.2) verwendet werden.



Fläche mit Zweckbestimmung Retentionsbecken

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten randlichen Grundstücksflächen dienen der Speicherung des im Geltungsbereich anfallenden Oberflächenwassers.

Gartengestaltung

Die Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger

Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind nicht zulässig.

2.6 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Niederschlagswasser/Versickerung/Grundwasser

Niederschlagswasser ist über die belebte Oberbodenschicht von mind. 30 cm innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Überschüssiges privates Oberflächenwasser ist in die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Mengen einzuleiten.

Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Arbeitsblatt der DWA A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

~~Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Sigmaringen.~~

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

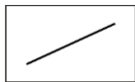
Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Planzeichen



Grundstücksgrenze, Planung



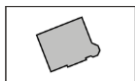
Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Parzellennummer mit Flächengröße



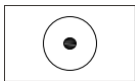
Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



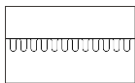
Tiefgarage



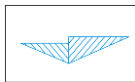
Bestandsbaum (außerhalb Geltungsbereichs)



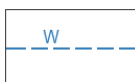
Biotop



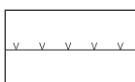
Wasserschutzgebiet



Sichtdreieck



Wasserleitung, Bestand



Zaun, Planung

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zwerghecken:

Schwarzer Geißklee	Cytisus nigricans
Seidelbast	Daphne mezereum
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Zwerg-Liguster	Ligustrum vulgare, Lodense
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden.

Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Größere Glasflächen sollten demnach vogelfreundlich gestaltet werden (z.B. Verwendung von bemustertem, mattiertem, geripptem, sandgestrahltem, oder eingefärbtem Glas).

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Beleuchtung / Insektenschutz

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen und der privaten Außenanlagen sind gemäß §21 NatSchG insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, oberhalb von 85 zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert). Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Das Anstrahlen von Bäumen ist unzulässig.

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.

Baugrund

Nachdem keine Vorbelastungen bekannt sind und in den angrenzenden Bereichen keine Auffälligkeiten / Schwierigkeiten bei der Bebauung aufgetaucht sind, wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind die einschlägigen fachlichen Vorgaben zu berücksichtigen ("Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung"; Bodenschutz 24, Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, 2012 sowie Ökokonto-Verordnung – ÖKVO vom 19. Dezember 2010). Dies gilt sowohl für Abtrag, Zwischenlagerung als auch Auftrag des vorhandenen

Bodens. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben und auf geeigneten Flächen eingebracht werden. Der Erdaushub sollte bis zum sachgerechten Einbau in Mieten zwischengelagert werden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist zudem das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, gilt zudem das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdauffüllungen im Außenbereich“ des Landkreises Sigmaringen.

Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

**Archäologische Funde,
Bodendenkmäler**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

**Bauschutzbereich Luft-
raum**

Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Mengen und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

**Sonstige ergänzende
Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Neunbrunnen in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA.

Die „Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen über vorläufige Anordnungen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwassererfassungen »Neunbrunnen« der Gemeinde Herbertingen und der Stadt Mengen“ vom 07.05.1991 ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen nicht den in o.g. Verordnung getroffenen Schutzbestimmungen.

Im Rahmen der weiteren Planungsfortschreibung ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu berücksichtigen. **Die Errichtung und Betrieb von Erdreichwärmepumpen und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken ist in der Wasserschutzgebietszone III nicht erlaubt.**

**Sonstige ergänzende
Hinweise**

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Stadt Mengen am __.__.____ die zum Bebauungsplan mit Grundordnung „Bremer Straße“ gehörenden Örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bremer Straße“ des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom __.__.____ und umfasst die Flurstücks-Nummern 3287 und 3288 der Gemarkung Mengen und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) und deren Begründung vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, §31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

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

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bremer Straße“ bestehend aus dem Textteil (Seite __ bis __), den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Zeichnung in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mengen, den __.__._____

Bürgermeister Stefan Bubeck

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Bremer Straße“ der Stadt Mengen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mengen, den __.__._____

Bürgermeister Stefan Bubeck

2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD/PD/vPD/
WD/ ZD/ FD

Zulässige Dachformen des Hauptgebäudes: Satteldach (SD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)

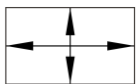
Es ist folgende Dachform auf den Hauptgebäuden zulässig:
SD (Satteldach), PD (Pultdach), vPD (versetztes Pultdach).

DN=
15-35°

Zulässige Dachneigung: 15 bis 35°

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

Das festgesetzte Höchstmaß gilt für das Dach des Hauptgebäudes. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen gegenüber dem Hauptgebäude um +/- 5° abweichen oder als Flachdach ausgeführt werden.



Firstrichtung für das Hauptgebäude, wahlweise

Abweichungen von bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

Die Firstrichtung von Nebenanlagen und Garagen muss entweder parallel oder quer (90°-Winkel) zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes verlaufen.

Dachdeckung und -farbe

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in einheitlichen ziegelroten bzw. rotbraunen sowie in grauen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Garagen, Carports sowie eingeschossige mit dem Hauptbaukörper direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder bekiestes Dach, Metalleindeckungen oder Glas.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Wiederkehre und Zwerchgiebel

Wiederkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. Breite (Außenkante Außenwand): 30 % der Gebäudelänge (Außenkanten der Giebelwände ohne Berücksichtigung von untergeordneten Vor- und Rücksprüngen).
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum First des Hauptdaches: 0,50 m.

Dachaufbauten Unter Dachgauben sind Dachaufbauten zu verstehen, welche innerhalb der Dachfläche liegen, nicht mit der Außenwand verbunden sind und somit die Dachtraufe nicht unterbrochen wird.

Dachaufbauten / Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als stehende Gauben mit Satteldach, Flachdach oder als Schleppgauben.
- Sie müssen im Verhältnis zum Hauptdach untergeordnet sein (weniger als 40 %).
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50m.

Pro Gebäude ist nur die Ausführung einer Gaubenart zulässig.

Solartechnische Anlagen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das darunter liegende Dach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Aufständereien sind nur bei Flachdächern in einer Höhe von max. 1,2m über der Oberkante Dachdeckung/-belag zulässig. Der Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches beträgt bei geneigten Dächern mind. 0,5m. Bei Flachdächern ist ein Abstand von mind. 0,5m zur Innenseite der Attika einzuhalten.

2.2 Sonstige Festsetzungen

Geländemodellierung in den Grundstücken Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Aushub umzusetzen.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderungen nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Die maximale Höhe zulässiger Böschungen beträgt 1,0 m.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage, begrenzt auf eine maximale Größe von 1,0 m², zulässig.

Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind unzulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer einheitlichen Höhe von max. 1,20 m straßenbegleitend zulässig. Sichtschutzmatten sind nicht zulässig. Mauern und Mauerscheiben als Einfriedung sind lediglich als unterbrechende Elemente bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis ist nur über standortgerechte Pflanzen (z.B. Hainbuche) zulässig. Bei Einfriedungen zur Straße darf er mit einer maximalen Höhe von 1,80 m nur auf maximal 50% der Grundstückslänge zur Straße hergestellt werden. Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,3 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

~~Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.~~

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich von Grundstücksausfahrten maximal eine Höhe von 80 cm haben.

Die Passage von Kleintieren muss möglich sein, Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen sind unzulässig.

Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Innere Erschließungs- und Gartenwege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Stellplätze

Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine PKW - Aufstellfläche von mindestens 5,00 m einzuhalten, die nicht eingefriedet werden. Diese Fläche zählt nicht als PKW - Stellplatzfläche.

Pro Wohneinheit sind 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Pro Einliegerwohnung bis 40m² Wohnfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Mengen (Unterzentrum) liegt im Nordosten des Landkreises Sigmaringen, zwischen den beiden Mittelzentren Sigmaringen und Bad Saulgau, welche beide rund 15km entfernt liegen und über die B 32 direkt und gut erreichbar sind.

Die Stadt hat mit ihren fünf Stadtteilen rund 9.800 Einwohner, von denen knapp 6.000 in der Kernstadt leben. Durch die verkehrsgünstige Situierung am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 32 und B 311 und der Landesstraßen L 283 und L 268 sowie der topographisch günstigen, ebenen Lage hat sich Mengen zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben entwickelt. Die Stadt liegt zudem an der Bahnlinie von Ulm nach Donaueschingen und wird stündlich frequentiert.

Die Stadt hatte in den vergangenen Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen, was v.a. durch Neuausweisungen in den Orts- und Stadtteilen gedeckt wurde. In der Kernstadt selber ist eine große Nachfrage an Wohnraumbedarf vorhanden.

Um einerseits junge Menschen und Familien am Ort halten bzw. zusätzlich gewinnen zu können und um zugleich den Bedürfnissen der älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden, hat es sich die Stadt zum Ziel gesetzt, in unterschiedlichen Wohnraumkonzepten bzw. Dichtemodellen standortgerechte Rahmenbedingungen für die Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Mengen die Entwicklung eines Wohnbaugebiets am Südostrand des Stadtgebiets an der Bremer Straße in direktem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Dieser Standort wurde gemäß seiner Lage und dem vorherrschenden Gebietscharakter als geeignet für Einzelhausbebauung mit dem Fokus auf junge Familien erachtet.



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (Luftbild, ohne Maßstab)

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Bremer Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Es gibt aktuell keine zu berücksichtigenden Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Stadt Mengen der Gebietskategorie „Verdichtungsbereich Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zu. Großräumig ist der Bereich als „strukturschwacher Raum“ eingestuft, dessen Stärkung, Entwicklung und Umstrukturierung ein Schwerpunkt der Raumordnung ist.

Das Unterzentrum Mengen liegt am Kreuzungspunkt zweier übergeordneter Entwicklungsachsen: der „Diagonalachse“ (Ravensburg – Sigmaringen – Balingen) sowie der „Donautalachse“ (Ulm – Ehingen – Meßkirch – Tuttlingen). „Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden.“ (LEP Z 2.6.4)

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass „günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“ (G.2.4.3).

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (1996) ist folgendes Leitziel für die Siedlungsentwicklung definiert: „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen (Siedlungsschwerpunkten) zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben“ (Z 2.3.2). Das Unterzentrum Mengen ist als einer dieser „Siedlungsbereiche“ ausgewiesen.

Ein besonderes Augenmerk bei der Siedlungsentwicklung kommt im LEP 2002 der Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu. „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ (Z. 3.1.9)

Die bevorzugte Schaffung von Wohnraum an zentralen Orten (Unterzentrum) bzw. entlang Entwicklungsachsen entspricht vollumfänglich den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Zudem werden für die Planung des Bebauungsplanes „Bremer Straße“ die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung genutzt, da die geplante Bebauung an den schon bestehenden Siedlungskörper anknüpft und diesen sinnvoll ergänzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen) trat am 27.10.2016 in Kraft. Er stellt im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes „Bremer Straße“ landwirtschaftliche Fläche dar, welche nördlich und westlich unmittelbar an bereits bebaute Wohnbaufläche sowie, südlich und östlich an landwirtschaftliche Fläche anschließt. Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des bestehenden Wasserschutzgebiets Neunbrunnen.

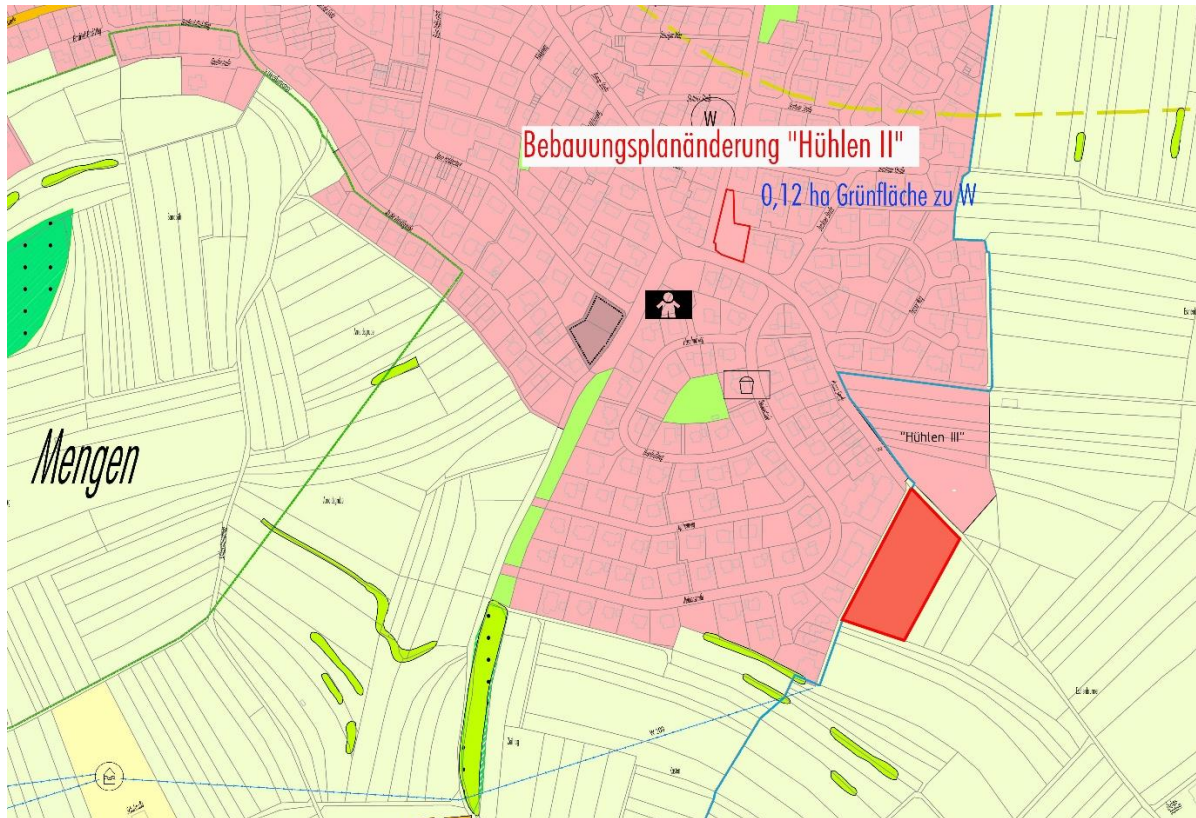


Abbildung 2: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Planungsumgriffs (ohne Maßstab)

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung redaktionell anzupassen.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Südostrand des Stadtgebietes von Mengen und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und umfasst die Flurstücks-Nummern 3287 und 3288 der Gemarkung Mengen.

Das Plangebiet wird im Süden und im Osten durch derzeit landwirtschaftlich genutzte, teilweise baumbestandene, Flächen begrenzt. Im Norden und im Westen befinden sich Wohnbauflächen.

4.2 Baugrund und Topographie

Im Plangebiet befindet sich nach Angaben des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Verbreitungsbereich Holozänen Abschwemmmassen und Lössführenden Fließerden. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Oberen Meeresmolasse an. Aus diesem Grund ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der Lössführenden Fließerde zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen oder werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) sind ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mengen-Hohentengen (EDTM) muss beachtet werden, dass bei Bauvorhaben Baugeräte, welche in die Höhe ragen (z.B. Krane, Bohrgeräte, Betonpumpen etc.), vorab bei der Luftfahrtbehörde genehmigt werden müssen. Die Anfrage auf Genehmigung sollte hierbei mit einer Vorlaufzeit von mindestens 4 Wochen unter Beifügung der notwendigen genehmigungsrelevanten Unterlagen erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im gemäß Wasserhaushaltsgesetz § 51 sowie Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg §§ 44 und 95 festgesetzten Wasserschutzgebiet „Neunbrunnen“. Das Schutzgebiet befindet sich innerhalb der Zonen III und IIIA. In der „Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen über vorläufige Anordnungen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwassererfassungen »Neunbrunnen« der Gemeinde Herbertingen und der Stadt Mengen“ vom 07.05.1991 sind unter § 2 die Verbote zum Schutz der Zone III aufgeführt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans widersprechen nicht den dort getroffenen Schutzfestlegungen. Im Rahmen der weiteren Planungsfortschreibung ist die Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend zu berücksichtigen, u.a. hinsichtlich Errichtung und Betrieb von Erdreichwärmepumpen (Abstimmung mit Wasserrechtsbehörde erforderlich).

4.3 Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung und Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Bremer Straße im Norden des Gebiets. Die Bremer Straße bildet über die Königsberger Straße sowohl den Anschluss an die L 283 (Beizkofer Straße) als auch weiter über die Fabrikstraße an die nördlich verlaufende B 311. Somit ist eine kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

4.4 Lärmemissionen

Das Wohngebiet liegt an der Bremer Straße, welche bislang nur die angrenzende Bebauung erschließt und in ihrem weiteren Verlauf den südlich gelegenen Ortsteil Bremen an die Stadt anbindet. Es ist davon auszugehen, dass die Straße zukünftig neben der Erschließungsfunktion für den Ortsteil Bremen überwiegend durch Ziel- und Quellverkehr der im Umfeld vorhandenen und des geplanten Wohngebiets genutzt werden wird.

Die östlich angrenzenden Flächen werden voraussichtlich auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzung zu keiner Einschränkung für das Baugebiet führen wird, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten und entsprechend zu dulden sind.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor. In der Satzung wird unter Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Konzeption der geplanten Bebauung basiert auf folgenden übergeordneten Zielen:

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für junge Bürger/-innen. Dem folgend sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser, die den Bedürfnissen und Anforderungen junger Familien gerecht werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Südosten von Mengen. Es schließt direkt an den bestehenden Ortsrand an und wird mit seiner neuen Bebauung den bestehenden Siedlungskörper abrunden, da über ihn der Anschluss zur existierenden Bebauung nördlich der Bremer Straße geschaffen wird.

Der im Rahmen der gegenständlichen Planung neu entstehende südöstliche Ortsrand wird den voraussichtlich finalen Ortsabschluss Richtung Osten darstellen und somit die Wahrnehmung des Stadtrandes vom Ortsteil Bremen ankommend entscheidend und dauerhaft prägen.



Abbildung 3: bestehender Ortsrand, Blick von Osten

Wichtiges städtebauliches Ziel ist demnach, dass sich die neue Bebauung standortgerecht in die bestehende Umgebung eingliedert und ein harmonischer Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungskörper des Stadtgefüges entsteht. Zu diesem Zweck werden Festlegungen zur maximalen und minimalen Höhenentwicklung getroffen, die eine ortsrandadäquate Höhenstaffelung der neuen Gebäude im Anschluss an die westliche, höhere Bestandsbebauung sicherstellt. Des Weiteren soll die zukünftige Bebauung in ihrer Gestaltung die regionaltypische Charakteristik des oberschwäbischen Raums aufgreifen und einen homogenen Straßenraum und in sich ruhiges Erscheinungsbild generieren.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum ein harmonisches Erscheinungsbild aufweist und darüber hinaus eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Ein charakteristisches Element des bestehenden Ortsrandes ist die Streuobstwiese östlich des Geltungsbereichs, die in jüngerer Vergangenheit mit der Anpflanzung weiterer Obstbäume nördlich der Bremer Straße ergänzt wurde und gemeinsam ein „grünes Tor“ als Eintritt in das Stadtgebiet ausbilden. Weiter östlich schließt die offene Landschaft an.



Abbildung 4: bestehende Streuobstwiesen am Ortseingang Bremer Straße

Die Fläche direkt südlich des Geltungsbereichs befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung. Eine Gruppe von drei Obstbäumen schließt den Rahmen des Obstbaumbestandes um das zukünftige Wohngebiet und bildet gleichzeitig den Übergang zur anschließenden offenen Landschaft.



Abbildung 5: Obstbäume im Süden des Geltungsbereichs

Übergeordnetes Ziel der Grünordnung ist, die bestehenden Streuobstwiesen als charakteristisches Element des Orts zu würdigen und über die getroffenen Festsetzungen angemessen und sensibel

weiterzuentwickeln. Dabei sollen heimische Baum- und Gehölzsorten gestärkt werden und die privaten Gartenflächen einen durchlässigen Lebens- und Unterschlupfraum für heimische Tierarten (Kleinsäuger, Vögel, Insekten) bieten. Die neuen Baukörper und privaten Grundstücksflächen sollen harmonisch in die beschriebenen bestehenden Strukturen der umgebenden Landschaft eingebunden werden.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Fläche soll vorrangig der Deckung des Bedarfes an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung dienen, daher wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten. Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnens der westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

Das Wohngebiet soll der Errichtung von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern dienen zur Schaffung von Wohnraum für insbesondere junge Mengener Familien. Es wurde bei der Grundstückseinteilung bewusst darauf geachtet, dass sowohl den Anforderungen an qualitativ hochwertiges Wohnen Rechnung getragen w, zugleich aber auch die Bedürfnisse weniger einkommensstarker junger Familien berücksichtigt werden (kleinere Grundstücke, Doppelhausbebauung). Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten (max. 2 pro Einzel- oder Doppelhaus) soll vermieden werden, dass ungesteuert große Wohnanlagen errichtet werden.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Errichtung von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern 0,4. Die GRZ für das vorliegende Baugebiet wird an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt, um ein möglichst kompaktes Baugebiet entwickeln zu können, welches den Flächenfrass eindämmt und auch für junge oder einkommensschwächere Familien eine effiziente und zufriedenstellende Bauweise erlaubt.

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl überschritten werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig, um den gewünschten harmonischen Übergang des neuen Baugebiets zu den umgebenden Freiraumstrukturen zu gewährleisten.

Gebäudehöhe

Zur Vermeidung von zu hohen Gebäuden bei entsprechender Ausnutzung der Baufenstertiefen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen (15-35°), wurden die zulässigen Firsthöhen für alle Einzel- bzw. Doppelhäuser auf 9 m (ab Oberkante Fertigfußboden) beschränkt sowie die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung fügt sich damit unauffällig in die umgebende Siedlungsstruktur ein, bildet als neuer Ortsrand eine Höhenstaffelung von freier Landschaft zu angrenzender höherer Bestandsbebauung ab und lässt zugleich eine zeitgemäße und effiziente Bauweise (z.B. zwei Vollgeschosse mit flachgeneigtem Dach) zu.

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Mengen-Hohentengen (EDTM) gilt zu beachten, dass gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 579,73 m ü. NN im Plangebiet nicht überschritten werden darf. Grundsätzlich steigt das Gelände im Plangebiet von Nordost (ca. 565 m ü. NN) nach Südwest (ca. 572m ü. NN) leicht an, weshalb bei einer zulässigen Firsthöhe von 9m eventuelle Höheneinschränkungen gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG ausschließlich das Grundstück 5 betreffen. Aufgrund der Höhenlage des Grundstückes 5 bedeutet dies, dass auf dem Grundstück 5 die im Plangebiet zugelassene Gebäudehöhe von 9,0m nicht voll ausgenutzt werden kann.

Da die Wandhöhe das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges sehr stark prägt, wurden minimale und maximale Wandhöhen festgesetzt, um extreme Höhendifferenzen zwischen benachbarten Gebäuden zu vermeiden.

Da die westliche Baulinie 5,80 m vom Rand des Geltungsbereichs abgerückt ist, wird ein angemessener Abstand zur angrenzenden Bestandsbebauung gewährleistet. Beeinträchtigungen der Blickbezüge oder Verschattungen durch die Festsetzungen sind nicht gegeben.

6.3 Höhenlage der Gebäude

Durch die Festsetzung einer ROK (Oberkante Rohfußboden) für die Wohngebäude als auch Garagen / Carports soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper möglichst einheitlich und aufeinander abgestimmt in das Bestandsgelände einfügen. Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken sollen auf ein Minimum reduziert, zu starke Geländemodellierungen oder -auffüllungen und daraus resultierende gegenseitige Beeinträchtigungen (insbesondere der Sichtbezüge) bestmöglich vermieden werden. Den Bauherren soll dabei jedoch ein gewisser Spielraum zur Höhenfestsetzung ihres Vorhabens ermöglicht werden.

Nachdem das Gelände weitgehend eben ist, wird für alle Grundstücke eine einheitliche Maximalhöhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) von + 0,30 m über Niveau der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Die maximale ROK ist hierbei wie folgt zu ermitteln: die geplante Gebäudeaußenkante der jeweiligen baulichen Anlage wird senkrecht (in Richtung Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Des Weiteren sollen die Straßenräume optisch nicht von Stützmauern oder Böschungen beeinträchtigt werden und Geländesprünge seitlich zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund wurde die maximal zulässige Böschungshöhe auf 1,00 festgesetzt.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand (ausgenommen Doppelhäuser) festgesetzt. Für Garagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung. Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur dann außerhalb der Baufenster zulässig, wenn sie genehmigungsfrei (gemäß LBO Baden-Württemberg) sind.

Durch die Ausweisung von großen Baufenstern bleibt die spätere Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken flexibel – definiert ist ein Mindestabstand von 2,00 - 2,50 m zum öffentlichen Straßenraum bzw. 5,50 m zur östlichen und 5,0 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Nachdem es sich um eine Neubauentwicklung handelt und keine zu berücksichtigenden Bestandsgebäude im Planungsumgriff vorhanden sind, ist durch diese Vorgabe eine einheitliche, ordnungsgemäße und konfliktfreie Abstandsregelung gewährleistet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Ermittlung der Abstandsflächen nach § 5 LBO Baden-Württemberg bei offener Bauweise nicht die ROK, sondern das jeweils vorhandene Geländeniveau als Bezugshöhe gilt.

Von spezifischen kleinteiligen Festsetzungen von Baufenstern wurde bewusst abgesehen, um den Bauherren möglichst viel Spielraum bezüglich der Bebauung innerhalb ihres Grundstückes zu ermöglichen. Die Baufenster sind so gefasst, dass einerseits die Räume der Bebauung entlang der Straßenräume klar und einheitlich definiert sind und andererseits durchgängige, zusammenhängende Frei- und Grünräume entstehen. Somit soll insbesondere vermieden werden, dass zum Beispiel im Bereich der Ortsränder bauliche Anlagen situiert werden, welche das städtebauliche Erscheinungsbild (Ortsrand) sowie die ökologische Funktion (durchgängige Vernetzung) beeinträchtigen.

6.5 Anzahl der Wohneinheiten

Das neue Wohngebiet soll der Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern für die Wohnraumschaffung insbesondere junger Mengener Familien dienen. Durch die Regulierung der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 pro Wohngebäude wird hier das Entstehen von Mehrfamilienhäusern / unverhältnismäßig großen Wohnblöcken vermieden.

6.6 Erschließung

Die motorisierte Erschließung der einzelnen Parzellen im Planungsumgriff erfolgt ausschließlich über die mittig im Plangebiet gelegene Erschließungsstraße. Um den Ein- und Abbiegeverkehr auf einen Punkt zu konzentrieren, werden für die nördlichen Grenzen des Planungsgebiets Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraße von 6,00 m gewährleistet den Begegnungsverkehr. Am südlichen Ende ist eine Wendemöglichkeit u.a. für Lieferverkehr, Müllentsorgung, Schneeräumung vorgesehen. Danach geht die Erschließungsstraße in einen Grasweg über, der an die südlich gelegene landwirtschaftliche Fläche und die folgende freie Landschaft anbindet. So wird die fußläufige Durchquerung des neuen Wohngebiets ermöglicht und die Option einer etwaigen späteren Erweiterung Richtung Süden gesichert. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flurgrundstücke ist nach wie vor gewährleistet.

6.7 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Würdigung der bestehenden Streuobstwiese als charakteristischem Element des Orts
- Harmonische Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Landschaft
- Verwendung heimischer, standortgerechter Baum- und Gehölzsorten
- Sicherstellung der ökologischen Durchlässigkeit des Gebiets

Durch die Festsetzungen soll eine lockere Durch- und Eingrünung des Plangebiets geschaffen werden. Die bestehende Streuobstwiese entlang der Ostseite des Geltungsbereiches wird als ortsbildprägendes Element gewürdigt und weiterentwickelt, indem entlang des Ostrands des Plangebiets ein 3,00 m breiter Streifen private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt wird. **Im Süden des Plangebietes wird außerdem ein ca. 2m breiter Grünstreifen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt.** So wird einerseits ein fließender Übergang der umgebenden Landschaft mit dem Wohngebiet sichergestellt. Andererseits wird als auch ein ausreichender Abstand der Baukörper zu den Baumkronen der Apfelbäume, die teils direkt an den Rand des Geltungsbereichs grenzen, **gewährleistet und eventuelle Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche vermieden.**

Ebenfalls im Sinne einer grünen Durchquerung und Durchlässigkeit des Gebiets mündet die neue Erschließungsstraße in eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grasweg, über den die freie Landschaft im Süden an das neue Wohngebiet angebunden wird. Entlang der Bremer Straße wurde eine straßenbegleitende Grünfläche festgesetzt, die das Bindeglied zum Ortsrand und den Streuobstwiesen darstellt.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wird ein öffentlicher Grasweg in unbefestigter, begrünter Ausführung festgesetzt, der der fußläufigen Anbindung des Geltungsbereiches sowie der Nutzung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge dienen soll.

Privatgärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen und (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind demnach nicht zulässig. Des Weiteren ist zur Integration der privaten Gärten in die Grünordnung auf den privaten Bauflächen je angefangener 500 m² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner

Laubbaum (II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzempfehlung (siehe 3.2) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch ist mindestens einer der Bäume straßenbegleitend zu pflanzen. Damit soll auf den Privatflächen eine wahrnehmbare Gliederung und gleichzeitige Durchgrünung des Straßenraums erwirkt werden, was wiederum zu einer Attraktivierung des Wohngebiets führt.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

7.1 Dachgestaltung

Um bedarfsgerechte Wohnbebauung zu ermöglichen wurden im Geltungsbereich Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer, Walmdächer und Flachdächer zugelassen. Die festgesetzte Dachneigung von 15 bis 35 Grad ermöglicht ein zeitgemäßes Wohnen mit lichtem Dachstuhl und hellen Räumen. In der Umgebung sind bereits unterschiedliche Dachformen vorhanden.

Von einer zwingenden Firstrichtung wird abgesehen, da die Ausrichtung der Gebäude im Kontext der restlichen Festsetzungen für die städtebauliche Qualität, die Außenwirkung und den Ortsrand keine negative Auswirkung hat. Es ist demnach frei wählbar, ob die Gebäude trauf- oder firstständig zum Straßenraum hin errichtet werden. Den Bauherren soll der Spielraum gegeben werden, durch die wählbare Ausrichtung des Baukörpers individuell seine Wohnsituation, Grundstückseinteilung und -erschließung zu optimieren. Abweichungen von jeweils bis zu 10° gegenüber der Plandarstellung (orthogonale Ausrichtung zur Erschließungsstraße) sind möglich. Des Weiteren bleibt die Möglichkeit des individuellen Einsatzes nachhaltiger Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen gewährleistet.

Weitere wichtige gestalterische Steuerungen zur Sicherstellung der gewünschten ruhigen Dachlandschaft mit möglichst wenigen Störungen erfolgen durch die textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung. Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachneigungen (+/- 5°) aufweisen oder mit Flachdach ausgeführt werden.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer werden nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlich ziegelroten / rotbraunen oder grauen / anthrazitfarbenen / schwarzen Tönen und nichtglänzend zugelassen. Die Begründung liegt hier in den in der Umgebung vorhandenen Dachfarben in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Tönen, die auch in den Örtlichen Bauvorschriften der umgebenden Bebauungspläne festgesetzt wurden.

Wiederkehre und Zwerchgiebel sowie auch Dachgauben werden in einem Rahmen festgesetzt, dass diese gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind, sich gestalterisch in die Dachlandschaft einfügen und die Dachränder der Hauptgebäude frei bleiben. Um einer Entstehung von Ungleichgewicht vorzubeugen, darf die maximale Breite der Wiederkehre und Zwerchgiebel max. 30% der Gebäudelänge betragen und Dachaufbauten im Verhältnis zum Hauptdach max. 40% der Fläche ausmachen.

Entsprechend sind auch solartechnische Anlagen nur in gleicher Dachneigung (keine Aufständereien bei geneigten Dächern) und mit min. 0,5 m Abstand zu den Dachrändern zulässig.

7.2 PKW – Stellplätze und Stauraum vor Garagen

Zur Deckung des Bedarfs an Parkierungsflächen auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit min. zwei oberirdische PKW-Stellplätze nachzuweisen. Abweichungen liegen bei den Einliegerwohnungen bis 40m² Wohnfläche vor. Hier ist nur ein PKW-Stellplatz nachzuweisen, da davon auszugehen ist, dass bei kleineren Wohnungen weniger PKW-Stellplätze benötigt werden.

Vor den Garagen bzw. Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von min. 5,0 m freizuhalten. Dieser kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

7.3 Einfriedungen

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume aufgewertet und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Das städtebauliche Ziel der durchlässigen Gestaltung des neuen Wohnbaugebiets stellt ebenfalls Anforderungen an die Ausformulierung von Einfriedungen im Areal.

Vor diesem Hintergrund sind straßenbegleitend nur Zäune in sichtdurchlässiger Ausführung mit einer einheitlichen Höhe von max. 1,20 m zulässig. Bei dieser Höhe wird den Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passanten erleben den Straßenraum nicht als eingengt. Die Wahrnehmung des Straßen- und Ortsbilds soll nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monoton sein, daher sollen unverhältnismäßig lange, straßenbegleitende Einfriedungen vermieden werden. Blickbeziehungen zwischen Gebäuden und Straßen müssen ermöglicht werden.

Dem folgend darf Sichtschutz zur Gewährleistung des individuellen Abgrenzungsbedürfnis nur über Pflanzen generiert werden. Bei Einfriedungen zur Straße darf er mit einer maximalen Höhe von 1,80 m nur auf maximal 50% der Grundstückslänge zur Straße hergestellt werden.

Generell müssen sich Einfriedungen hinsichtlich des Baustoffes und der Farbgestaltung dem Gebietscharakter anpassen und mit ihrer Außenkante mindestens 0,30 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück abgerückt werden.

Die Errichtung von Sichtschutzmatten ist untersagt. Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für die Passage von Kleinsäugetern, sind Sockelmauern und Unterkriechschutzmaßnahmen nur bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Es gelten die einschlägigen Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) sowie das geltende Nachbarrecht von Baden-Württemberg.

7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, da gemäß Gebietstypus Allgemeines Wohngebiet auch untergeordnet gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Sie werden jedoch soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden.

8 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan „Bremer Straße“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte mit Natur- bzw. Artenschutz zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bremer Straße“ befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nrn. 3287 und hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Das Baugebiet schließt unmittelbar im Südosten der Stadt Mengen an und wird begrenzt durch die Bremer Straße im Norden, der westlichen Bebauung Weidenstraße, einer Streuobstwiese im Osten und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Obstbäume im Süden. Das Plangebiet wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Laut geologischer Übersichtskarte wird der geologische Untergrund im Norden des Geltungsbereiches von unteren Süßwassermolassen gebildet, im Süden liegen Riß-Moränensedimente vor. Über der unteren Süßwassermolasse im Norden hat sich Gley-Kulluvium aus holozänen Abschwemmassen gebildet, über den Rißmoränensedimenten im Süden liegt dagegen Braunerde-Parabraunerde aus Lösslehm und Lösslehmreichen Fließerden vor. Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung auch positive Auswirkungen ergeben (Wegfall des Nährstoffeintrages / der Verdichtung etc.) und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Grundflächenzahl 0,4; Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Zufahrten und Stellplätze etc.).

Das Untersuchungsgebiet wird von drei verschiedenen hydrogeologischen Einheiten durchzogen. Im Norden des Untersuchungsgebietes befindet sich die Einheit „Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland“, die einen bedeutenden *Grundwasserleiter* darstellt. Bei den Einheiten „übrige Molasse“ und „Quartäre Becken- und Moränensedimente“ im südlicheren Teil des Geltungsbereichs handelt es sich um Grundwassergeringleiter. Gemäß des Grundwassergleichenplans lässt sich ein Grundwasserflurabstand von ca. 10 m herauslesen. Die Versiegelung der Flächen wird sich auf die Versickerungsfunktion und die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind diese Auswirkungen jedoch als geringfügig einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Neunbrunnen in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA, ebenso wie weitere Bereiche der bereits existierenden Bebauung in der Umgebung. Des Weiteren stehen die Festsetzungen zum Bauvorhaben nicht im Widerspruch zu der relevanten

Schutzgebietsverordnung. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- oder Stillgewässer, noch Überschwemmungsgebiete vorhanden. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befindet sich ca. 350 m südöstlich der Eschenbrunnengraben. Von einer Beeinträchtigung ist durch die Umsetzung der Planung nicht auszugehen. Das Schutzgut Klima/Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Kaltluftentstehungsgebiet) nur eine geringe klimatologische Bedeutung aufweisen.

Der Geltungsbereich befindet sich, wie ganz Mengen, im Bereich des Naturparks „Obere Donau“. Weitere nach EU-Recht (FFH-, Vogelschutzgebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind jedoch nicht betroffen. Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen weisen nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Hinsichtlich Offenlandarten (z. B. Feldlerche) erscheint der Bereich unproblematisch, da der Geltungsbereich an bestehende Bebauung im Norden und im Westen angrenzt. Zudem befinden sich sowohl im unmittelbaren Umfeld als auch in der weiteren Umgebung zahlreiche Streuobstbestände, so dass ein Kammerungseffekt durch diverse vertikale Kulissen besteht.

Auf Grund der Kulissenwirkung und der intensiven Bewirtschaftung der Fläche können alle in der ZAK-online-Liste (Kreis Sigmaringen, Gemeinde Mengen, Habitatstrukturen: D4.1 Lehmäcker, D4.2 Äcker mit höherem Kalkscherbenanteil) genannten Vogelarten als Brutvögel im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Ein Teil des Geltungsbereichs liegt im Suchraum „mittleres Grünland“, wobei die Kriterien dafür auf der Fläche nicht erfüllt werden. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen sonst keine Strukturen vor, die artenschutzrechtliche Konflikte erwarten lassen. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Streuobstwiese, die für die Artgruppe der Fledermäuse und Höhlenbrüter ein Habitatpotenzial bieten könnte. Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ist jedoch nicht zu erwarten, solange nicht in diese Strukturen eingegriffen wird. Der Geltungsbereich weist zudem keine für die Zauneidechse geeigneten Habitatstrukturen auf. Ein Vorkommen kann somit ausgeschlossen werden. Insgesamt sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte absehbar.

Die leicht nach Nordosten abfallende Ackerfläche bietet aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Sofern nicht durch die angrenzenden Obstbäume verdeckt, ergeben sich in Richtung Osten und Südosten Blickbeziehungen unter anderem auf die Kirche von Hohentengen. Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes bestehen zudem weitreichende Blickbeziehungen in Richtung Nordosten. Beim Landschaftsbild ergeben sich durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss sichergestellt werden, dass der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Gemäß § 44 gelten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als planungsrelevant. Im Informationssystem Zielartenkonzept des LUBW (Gemeinde Mengen, Habitatstruktur Lehmacker) sind folgende planungsrelevante Zielarten aufgelistet:

- Mehrere Brutvogelarten: Feldlerche (*Alauda arvensis*), Grauammer (*Emberiza calandra*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Rebhuhn (*Perdix perdix*), Wachtelkönig (*Crex crex*),
- Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*)

Die Zauneidechse bevorzugt wärmebegünstigte Standorte mit einem Mosaik aus Rohbodenflächen, Sonnplätzen, schütterer Vegetation, einzelnen Büschen. Da diese Strukturen im Geltungsbereich fehlen, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden. Der Nachtkerzenschwärmer ist auf Bestände seiner Raupenfutterpflanzen angewiesen, in der Regel auf Weidenröschen (Gattung *Epilobium*), seltener auch Nachtkerzen (*Oenothera*) und Königskerzen (*Verbascum*). Diese fehlen im Geltungsbereich, daher kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der im Zielartenkonzept aufgeführten Brutvogelarten konnte nicht im Voraus ausgeschlossen werden, daher wurde der Geltungsbereich und die angrenzenden Gehölze in drei Begehungen (06.04.2021, 26.04.2021, 12.05.2021) untersucht. Die Erfassung der Vögel erfolgte mit Hilfe eines Fernglases sowie akustisch über den artspezifischen Gesang. Die Begehungen wurden im Zeitraum zwischen Sonnenaufgang bis ca. 2 Stunden nach Sonnenaufgang bei günstiger Witterung (kein Regen, kein starker Wind) durchgeführt. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet jeweils mindestens eine halbe Stunde untersucht (Kartierer: Michael Wanger, B. eng. Umweltsicherung). Die beobachteten Vogelarten sind in nachfolgender Tabelle aufgelistet.

Tabelle 1: Kartiertermine und Wetter

Datum	Wetter	Kartierung
06.04.2021	50% Bedeckung, leichter Wind, -1°C, trocken	Brutvögel
26.04.2021	80% Bedeckung, leichter Wind, 3°C, trocken	Brutvögel
12.05.2021	100% Bedeckung, mäßiger Wind, 8°C, trocken	Brutvögel

Tabelle 2: Erfasste Vogelarten mit Brut- und Rote-Liste-Status

Nr	Artname	Wissenschaftlicher Name	RLBW	RLD	Status	Bemerkung
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	Bv	Im Siedlungsbereich
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	Ng	
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	Bv	In Streuobstwiese
4	Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	Bv	In Birken auf Nachbargrundstück
5	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	Bv	In Streuobstwiese und im Siedlungsbereich
6	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	Bv	Im Siedlungsbereich

Nr	Artname	Wissenschaftlicher Name	RLBW	RLD	Status	Bemerkung
7	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	Bv	Im Siedlungsbereich
8	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	Bv	Im Siedlungsbereich
9	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	Bv	In Streuobstwiese
10	Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>	◆	-	Üfl	
11	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	Üfl	
12	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	V	3	Ng	Östlich der Streuobstwiese auf Nahrungssuche
13	Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	Bv	Im Siedlungsbereich
<p>Legende:</p> <p>RLBW = Rote Liste Baden-Württemberg RLD = Rote Liste Deutschland - = nicht gefährdet 0 = ausgestorben oder verschollen 1 = vom Aussterben bedroht 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet R = extrem seltene Arten und Arten mit geographischer Restriktion G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt V = Arten der Vorwarnliste D = Daten defizitär ◆ = Nicht bewertet</p> <p>Bv = Brutverdacht Ng = Nahrungsgast Üfl = Überfliegend</p>						

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Brutvögel festgestellt. Im angrenzenden Siedlungsbereichs brüten neben ungefährdeten Allerweltsarten (Amsel, Bachstelze, Grünfink, Hausrotschwanz) zahlreiche Haussperlinge, Feldsperlinge (in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste) an den Gebäuden. Die beiden Arten sind an den Siedlungsraum angepasst und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zudem brüten zwei Elsternpaare in den westlich angrenzenden Birken. Elstern kommen ebenfalls häufig innerhalb von Siedlungen vor, daher ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen.

Der Streuobstbestand im Osten ist sehr hochwertig und durch mehrere Nistkästen wird die Strukturvielfalt zusätzlich erhöht. Das Grünland unter den Obstbäumen wird extensiv genutzt und ist daher ökologisch sehr wertvoll. Planerisch wird daher eine drei Meter breite Eingrünung und zusätzlich ein 2,5 m breiter Streifen zu den Baufenstern als Puffer festgesetzt. Zudem wird sich die Bebauung an der geplanten Erschließungsstraße ausrichten, sodass voraussichtlich Gärten den Übergang zur Streuobstwiese bilden. Als Brutvögel wurden im Streuobstbestand Kohlmeise, Blaumeise und Feldsperling festgestellt. Diese Arten sind nicht empfindlich gegenüber den üblichen Störungen in Ortschaften, daher ist nicht mit einer Betroffenheit zu rechnen. **Bei großen Glasflächen an den Gebäuden kann es zu einem erhöhten Tötungsrisiko durch Vogelschlag kommen. Daher sollten große Glasflächen vor**

allem in Richtung der Streuobstbestände möglichst vermieden werden. Andernfalls sind große Glasflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kompartimentierung großer Glasflächen, eingefärbtes/mattiertes Glas, für Vögel erkennbare Markierungen) vogelfreundlich zu gestalten.

Insgesamt sind bei der Realisierung der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG absehbar.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.

9 Infrastruktur

9.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Mengen.

Die städtische Trinkwasserleitung verläuft zum Zeitpunkt der Planaufstellung entlang der westlichen Grenze des Plangebietes von Norden nach Süden. Im Rahmen der Erschließungsplanung soll diese Wasserleitung zurückgebaut und in das Zentrum des Geltungsbereichs parallel zur Erschließungsstraße unterirdisch neu verlegt werden.

9.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende städtische Kanalisation, die in der Bremer Straße verläuft. Das Abwasser wird der Kläranlage Mengen zugeführt, welche im Eigenbetrieb der Stadt betrieben wird.

9.3 Niederschlagswasser

Überschüssiges Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Kanal der Stadt Mengen einzuleiten. Hierzu ist die Errichtung eines Trennsystems mit **Retentionsbecken** im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen. Die Versickerung von gesammeltem, unbelastetem Niederschlagswasser von privaten Dach- und Hofflächen auf eigenem Grund sowie die Sammlung von Niederschlagswasser in hierfür zu errichtenden Zisternen sollte angestrebt werden.

Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde zu beachten.

9.4 Strom- und Niederstromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Mengen. Die Erstellung der Erschließung erfolgt durch die Stadtwerke Mengen.

9.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Sigmaringen.