

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### und Begründung

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Beim unteren Kreuz"

#### I. Bisheriger Rechtszustand:

Ein Flächennutzungsplan für die Stadt Mengen besteht bis jetzt nicht. Er befindet sich in Bearbeitung. Die Festlegungen des Bebauungsplans entsprechen der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung.

#### II. Lage des Gebiets:

Die Lage des Bebauungsgebiets ist aus der Übersichtskarte zu ersehen.

#### III. Inhalt des Bebauungsplans:

##### a) Nutzungsart und Nutzungsgrad

Das Gelände des Gewands "Beim unteren Kreuz" wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe der bebaubaren Fläche und zulässigen Geschößzahl festgelegt.

##### b) Bebauung der einzelnen Grundstücke nach Lage, Fläche und Höhe und die Fluchtlinien

1. Hauptgebäude sind an die rot dargestellte zwingende Linie heranzubauen.
2. Über die blau dargestellte Baugrenze hinaus darf ein Grundstück nicht bebaut werden.
3. Für die privaten Einstellflächen und Garagen gelten die Bestimmungen der Reichsgaragenordnung.  
Im Bebauungsplan eingetragene besondere Festlegungen über private Einstellflächen sind zwingend.
4. Die Grundrißfläche der dargestellten Baukörper ist nicht rechtsverbindlich und dient nur zur Darstellung.

##### c) Vorschriften über die Ausbildung der Baukörper, Einfriedigungen und Bepflanzungen

1. Die eingetragenen Firstrichtungen und Geschößzahlen sind einzuhalten. Bei Häusern in Hanglage gilt die Angabe der Geschößzahl für die Bergseite.  
Wohngeschosse sollen nicht über 3 m Höhe von OK Decke bis OK Decke hinausgehen.

2. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln zu decken. Die Dachneigung der ein- und zweigeschossigen Häuser soll  $30^\circ$ , die der  $1\frac{1}{2}$ -geschossigen Häuser soll  $50^\circ$  nicht übersteigen.
3. Kniestücke (Drempel) dürfen bei 1 und 2-geschossigen Häusern am Hausgrund nicht höher als 20 cm sein. Bei  $1\frac{1}{2}$ -geschossigen Häusern darf der Kniestock ein halbes Vollgeschoß bzw. 1,00 m bis 1,30 m betragen.
4. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens soll nicht höher als 30 cm über dem natürlichen Gelände an der Bergseite liegen.
5. Im Baugebiet "Beim unteren Kreuz" darf die Firsthöhe betragen:
  - a) Im Gebiet zwischen der Pfullendorfer Straße und der Straße "Beim Ochsenkeller" = 10 m von OK. Gelände bis OK First.
  - b) Im Gebiet zwischen der Straße "Beim Ochsenkeller" und der Meßkircher Straße = 20 m von OK. Gelände bis OK. First.

Diese Vorschriften sind zwingend gemäß Erlaß der Wehrbereichsverwaltung V vom 31.10.1960 Akz.: IV A 2 (2) - Az.: 56-50-10-03. Außerdem sind die Bauherren, die Bauvorhaben im Siedlungsgebiet "Beim unteren Kreuz" durchführen werden, schriftlich darauf hinzuweisen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, und daß etwaige Ansprüche gegen den Bund wegen Belästigungen durch den Flugbetrieb ausgeschlossen sind.

6. Als Einfriedigung gegen benachbarte Grundstücke sollen nach Möglichkeit nur lebende Hecken oder Sträuchergruppen angepflanzt werden. Für unvermeidliche Zäune sind Holzstaketen zu verwenden. Gegen die öffentlichen Straßen oder Gehwege ist das Grundstück, soweit es das Gelände erlaubt, mit einer Beton-Einfaßplatte ca. 6 - 8 cm stark abzugrenzen. Diese Einfassungen müssen durch Betonfundation gegen seitlichen Druck (städt. Gehweg) hinreichend gesichert sein. Die Platten sollen den Gehweg höchstens um 4 - 6 cm überragen und gegen das Grundstück mit dem Gelände eben sein. Auch hier sollen nach Möglichkeit lebende Hecken angepflanzt werden.

Wenn sich infolge Hanglage diese Abgrenzung nicht machen läßt und ein nicht zu vermeidender Höhenunterschied da ist, sind als Einfriedigung Beton-Stützmauern vorzusehen. Diese Mauern sind nach Angabe der Stadtverwaltung auszuführen.

Eine notwendige Grundstücksentwässerung muß innerhalb des Grundstücks in die Hausanschlußleitung geführt werden.

7. Es sind nach Möglichkeit auf jedem Grundstück Bäume anzupflanzen oder bestehende Bäume zu erhalten.

d) Einzelheiten für Anlage der Verkehrseinrichtungen und der Versorgungsleitungen

1. Für die Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen werden folgende Parzellen berührt:

2730/1, 2731/1, 2731/2, 2732, 2733, 2808/2, 2809, 2810/1, 2811/1 und 2815.

Die vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen sind dieser Planung zugrundegelegt. Die Profile der geplanten Ortsstraßen und Gehwege sind im Bebauungsplan eingetragen.

2. Die Ortsstraßen und Gehwege erhalten als Unterbau eine Moräne - Kiestragschicht 0,60 - 1,00 m stark mit Einstreudecke oder bituminöser Decke bzw. Asphaltbeton oder Makadambelag.
3. In die öffentlichen Straßen und Wege werden Erschließungseinrichtungen wie Wasserversorgung, Kanalisation, Stromversorgung, Straßenbeleuchtung rechtzeitig durch die Stadt eingelegt. Oberirdische Leitungen sind nicht gestattet. Auch die Telefonleitungen der Bundespost müssen verkabelt werden.

Außerdem werden durch die Stadt gleichzeitig mit den öffentlichen Leitungen die privaten Hausanschlüsse bis in das jeweilige Grundstück hinein verlegt. Die Kosten werden gemäß den einzelnen Satzungen dem Eigentümer in Rechnung gestellt

Jeder Bauherr ist verpflichtet, evtl. notwendig werdende Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung oder Straßenbeleuchtung wie Durchschleifschaltungen, Verteilungsschaltkästen u.ä. an oder in seinem Gebäude zu dulden.

4. Die Stadt behält sich vor, einzelne öffentliche Versorgungsleitungen durch Baugrundstücke zu führen. In solchen Fällen muß ein Röhrenleitungsrecht grundbuchlich eingetragen werden. Die vorgesehenen Leitungsrechte sind im Bebauungsplan eingetragen.

Durch das Baugebiet führt von Nordwest nach Südost die Hauptdruckleitung der Wasserversorgung Mengen. Entlang dieser Leitung auf eine Breite von jeweils 2,00 m nach beiden Seiten ist das Gelände so zu bepflanzen bzw. freizuhalten, daß bei einer notwendig werdenden Reparatur die Leitung ohne Mühe freigelegt werden kann. Die dadurch entstehenden Schäden an Bepflanzung und Einfriedigung werden jeweils durch die Stadtverwaltung ersetzt.

5. Das Baugebiet wird während der Bauzeit durch eine provisorische Baustromleitung mit elektrischem Strom versorgt. Nach Abschluß der Rohbauarbeiten werden diese Leitungen abgenommen und durch Kabel ersetzt. Die Kosten für diese Baustromleitungen werden auf jeden Abnehmer umgelegt.
6. Die Bestimmungen der Dolensatzung der Stadt Mengen vom 25.4.1955 und der Wasserabgabesatzung vom 13.12.1960/17.10.1961 bleiben durch diese Satzung unberührt.

#### IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß § 45 ff. des BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff. des BBauG Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 ff. des BBauG statt.

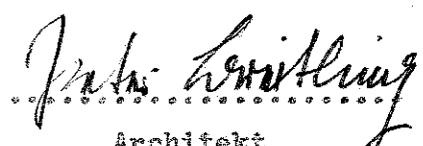
Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

V. Kosten:

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde voraussichtlich folgende, zunächst überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

a) <u>Erwerb von Straßen und Wegflächen</u>		
	ca. 3500 qm à 6,-- DM =	21 000,-- DM
b) <u>Ausbau der Straßen und Wege</u>		
	ca. 5000 qm Straßen, Gehwege und öffentliche Abstellplätze à 30,-- DM =	150 000,-- DM
c) <u>Pflanzung von Bäumen</u>	pauschal ca.	500,-- DM
d) <u>Straßenbeleuchtung mit Zubehör</u>		
	ca. 18 Aufsatzleuchten à 1200,-- DM =	22 000,-- DM
		<hr/>
	Summe a) - d)	193 500,-- DM
		<hr/>

  
.....  
Bürgermeister

  
.....  
Architekt