

RECHTSGRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27.08.1997, die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, die **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18.12. 1990, die **Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08.08.1995

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Ausnahmen gem. § 4 (3) sind gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Räume, die der Berufsausübung dienen von freiberuflich Tätigen und solchen Gewerbe treibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO).

1.1.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen:

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH): siehe Planeinschrieb. Als EFH gilt die Oberkante des Rohfussbodens.

Die maximale Firsthöhe beträgt 574,50 m ü. NN. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Firstziegel. Die Traufhöhe (über EFH) darf max. 5,75 m betragen, als Traufhöhe gilt der Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Sparren zum Zeitpunkt des Rohbaues.

1.3 Stellung baulicher Anlagen

gem § 9 (1) Nr.2 BauGB

Von den im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen kann bis zu max. 45° abgewichen werden. Garagen und Nebenanlagen sowie dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile sind von den Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen ausgenommen.

1.4 Garagen/Stellplätze/Carports

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 (5) BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen

gem § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie § 50.(1) LBO sind – als Nebenanlagen im Sinne des § 2 (1) LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind verkehrsberuhigte Erschließungsanlagen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem § 9 (1) Nr.25a BauGB

1.7.1 Pflanzgebot

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20% der unbebauten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Arten zu bepflanzen. Dabei darf der Anteil von immergrünen Gehölzen maximal 20 % betragen.

Als zu verwendende Arten werden empfohlen:

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Waldhasel	<i>Corylus avellana</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Für die Anpflanzung werden folgende Arten empfohlen:

Obstbäume: alte Mostsorten, wie z.B. Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Schöner von Boskoop, Weisser Klar, Amalis Butterbirne, Lucius, Phillipsbirne

Laubbäume: Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

1.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

Fläche M (Ortsrandgestaltung)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche M ist durch geeignete Maßnahmen der Biotoptyp "Magerwiese mit Obstbäumen" zu entwickeln und zu pflegen.

- Hochstamm-Obstbäume sind zu einem Raster von 15 m x 15 m zu pflanzen.
- Auf den Flächen sind durch geeignete Maßnahmen Magerwiesen zu entwickeln.
- Wiesen und Bäume dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.
- Die Wiesen sind 1 bis 2-mal im Jahr zu mähen, wobei das Mähgut von den Wiesenflächen zu entfernen ist.
- Das durch Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist zu entfernen.

1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Ir 1 = Die ausgewiesene Fläche dient der Stadt Mengen oder deren Beauftragten zur Haltung einer Niederspannungsleitung und ist entsprechend zu belasten.
Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einfriedungen sind nicht zulässig.

Ir 2 = Die ausgewiesene Fläche dient der Stadt Mengen oder deren Beauftragten zur Haltung einer Leitung zur Ableitung von Niederschlagswasser und ist entsprechend zu belasten.
Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einfriedungen sind nicht zulässig.

Ir 3 = Die ausgewiesene Fläche dient der Stadt Mengen oder deren Beauftragten zur Haltung einer Leitung zur Ableitung von Schmutzwasser und ist entsprechend zu belasten. Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einfriedungen sind nicht zulässig

Ir 4 = Die ausgewiesene Fläche dient der Stadt Mengen oder deren Beauftragten zur Haltung Wasserleitung und ist entsprechend zu belasten. Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einfriedungen sind nicht zulässig.

Der Eigentümer eines Grundstückes 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.

Aufstellungsverfahren (AZ:)

- I. Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB**
1. Der Gemeinderat der Stadt Mengen hat am31.08.1999
die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am08.06.2000
 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB von08.06.2003
bis23.06.2003
 4. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange,
ggf. Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
- II.a. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
1. Der Gemeinderat der Stadt Mengen hat am04.07.2000
den Planentwurf mit Textteil und Begründung gebilligt.
 2. Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am27.07.2000
öffentlich bekanntgemacht.
 3. Der Plan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von07.08.2000
bis06.09.2000
öffentlich ausgelegt.
 4. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange03.08.2000
- II.b. Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
1. Der Gemeinderat der Stadt Mengen hat am27.05.2003
den Planentwurf mit Textteil und Begründung gebilligt.
 2. Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am05.06.2003
öffentlich bekanntgemacht.
 3. Der Plan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von10.06.2003
bis15.07.2003
öffentlich ausgelegt...
 4. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange03.08.2000
- III. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB**
Der Plan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB
in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GemO für Baden-Württemberg,
jeweils in der derzeit gültigen Fassung, vom Gemeinderat
der Stadt Mengen am09.09.2003
als Satzung beschlossen.
- IV. Aufhebung des Satzungsbeschlusses11.11.2003**
- V. Erneuter Auslegungsbeschuß gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
1. Der Gemeinderat der Stadt Mengen hat am11.11.2003
den Planentwurf mit Textteil und Begründung gebilligt.
 2. Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am20.11.2003
öffentlich bekanntgemacht.
 3. Der Plan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von01.12.2003
bis08.01.2004
öffentlich ausgelegt...

VI. Satzungsbeschuß gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Der Plan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB
in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GemO für Baden-Württemberg,
jeweils in der derzeit gültigen Fassung, vom Gemeinderat
der Stadt Mengen am
als Satzung beschlossen.

.....10.02.2004

Ausgefertigt:

Mengen, 11.02.2004.....

.....
(Bürgermeister)

VII. Genehmigung – Inkrafttreten

Dieser Plan wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB dem
LRA Sigmaringen am
zur Genehmigung vorgelegt.

Das LRA Sigmaringen hat mit Erlass (AZ:) vom
den Bebauungsplan genehmigt.

Dieser Plan wurde gem. § 4 Abs. 3 GemO dem
LRA Sigmaringen angezeigt am

Die Erteilung der Genehmigung, oder soweit diese nicht
erforderlich ist, der Beschluß des Bebauungsplans sowie
Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurde gem.
§ 10 Abs. 3 BauGB am
ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mengen,

.....
(Bürgermeister)