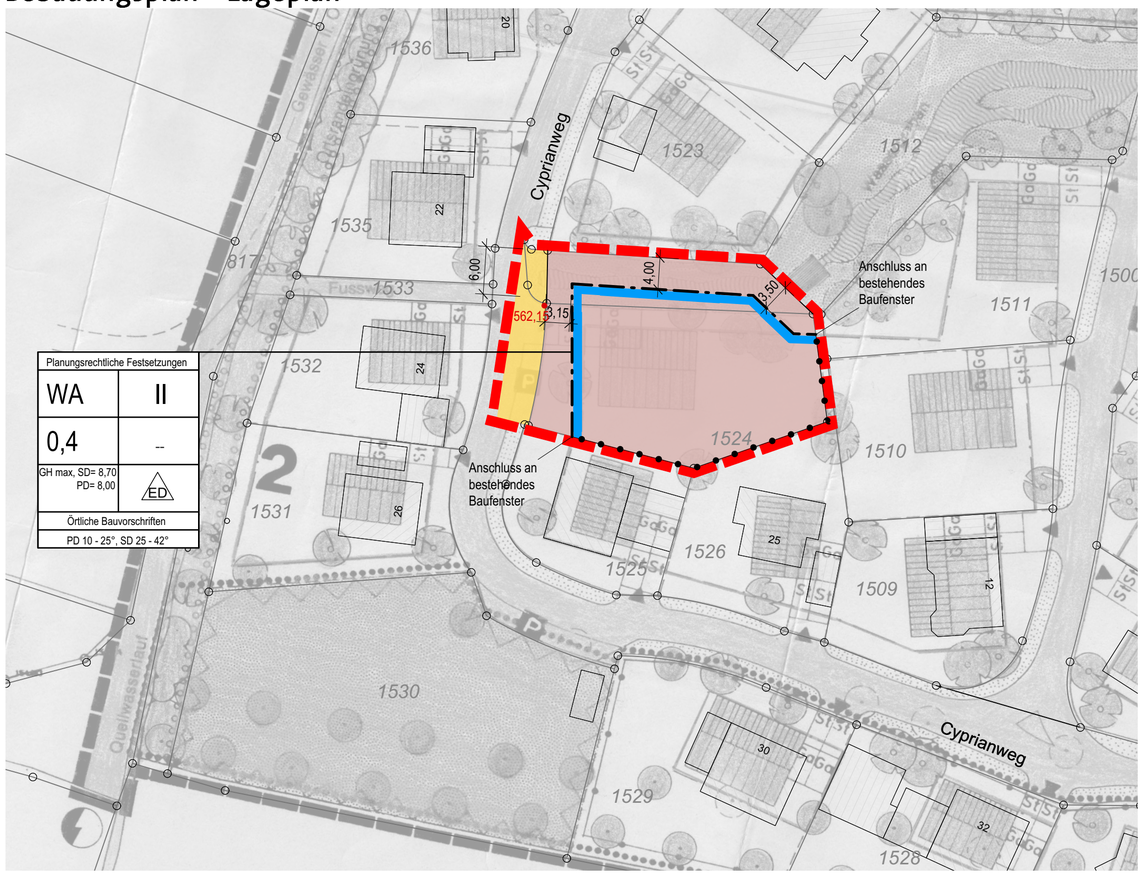
Bebauungsplan - Lageplan



Der Bebauungsplan "Edelbrunnen", festgesetzt durch Satzung am 09.01.1996 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.

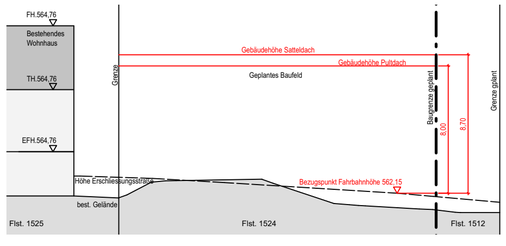
Die Planungsrechtlichen Festsetzungen 3.5, 4.1 werden werden wie folgt neu gefasst:

3.5 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.1 Einzel- und Doppelgaragen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässsig.
Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Vor Einzel- und Doppelgaragen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Es werden die folgenden Planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:

2.1 Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die im Lageplan bzw. Systemschnittdargestellte Höhe ü.NN.



6.4 Pro Gebäude ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste in Anhang II Umweltanalyse zu verwenden.
Qualität: Pflanzqualität mind. mB StU 14-16 cm, Fachgerechte Befestigung mittels Dreibock. Anbringen von Wühlmausschutz.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzungen 1.3, 1.4, 1.6 und 1.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gestrichen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
Dachform und Dachneigung werden wie folgt neu gefasst:

1.2 Dachform, Dachneigung
Satteldach 25 - 42°
Pultdach 10 - 25°
Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Es werden folgende Hinweise ergänzt:

1 Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Die notwendige Rodung von Sträuchern und Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

2 Schutz des Oberbodens
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

3 Reduktion von Lichtemissionen
Für die private (und öffentliche) Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur max. 3000 K oder vergleichbar) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren.

Planzeichen als Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

GH max — Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß z.B. 8,70 m

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	--
Gebäudehöhe	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugestaltung

SD, PD — Dachform - SD=Satteldach
PD=Pultdach

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8,40 — Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Darstellung

1522 — Planunterlage B-Plan Edelbrunnen

1522 — Kataster

562,15 — Bezugspunkt Gebäudehöhe EFH in m ü. NN

Lage des Änderungsbereiches

VERFAHRENSVERMERKE — DATUM

Aufstellungsbeschluß - Gemeinderat	10.04.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß	
Billigung Entwurf - Gemeinderat	
Auslegungsbeschluss - Gemeinderat	
Bekanntmachung Auslegungsbeschluss	
Offenlage	
Behördenbeteiligung	
Satzungsbeschluss - Gemeinderat	
Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft	.....

Mengen, den .....

....., Philip Schwaiger Bürgermeister

Projekt

Stadt Mengen
Stadtteil Ennetach
Bebauungsplan
"Edelbrunnen, 1. Änderung"

Bauherr

Stadtverwaltung
Hauptstraße 90
88512 Mengen

Planstand

Entwurf - 17.12.2024

Plan

Lageplan — **M 1/500**

Projektnummer: **816_180**

Plannummer: **3.1**

N

Planung

Achim Ketterer
Freier Stadtplaner
Dipl. Ing. (Fh) · Mohlstrasse · 116 · 78532 Tuttlingen · Telefon 07461-9101606
Fax 9101607 · Mail achim.ketterer@t-online.de