

# Satzung

über den Bebauungsplan  
"Tal" Mengen-Rosna

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161),

hat der Gemeinderat der Stadt Mengen

den Bebauungsplan Tal in Mengen-Rosna

als Satzung beschlossen.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 08.07.1992 maßgebend.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtsplan vom 14.4.1993
- 2) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Text vom 08.07.1992, geänd. 14.4.1993
- 3) Grünordnungsplan vom -----
- 4) Straßenlängs- und -querschnitte vom -----

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

## § 4

### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Mengen, den 21.12.1993

(Ort, Datum)

Bürgermeisteramt



F u s s  
Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN 'TAL'

Ortsteil Rosna  
der Stadt Mengen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### A) RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Kraft getreten am 01.07.1987, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990.
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990.
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990. (BGBl. I S. 58)
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (BGBL. S. 770), geändert durch Gesetze vom 1.4.1985, vom 22.2.1988 und vom 17.12.1990.
5. Ergänzende Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

## B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 - BauGB und BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO

entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan.

2.1 GRZ Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in 1.2.3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.2 GFZ: § 20 (3) BauNVO. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GFZ nicht mitzurechnen. Zugelassen sind Gebäude mit einem Vollgeschoß im Sinne von § 2 LBO.

### 3.0 Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan "Offene und abweichende Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 Metern zu errichten, jedoch sind Garagen als Grenzbauten entsprechend den nachfolgenden textlichen Ausführungen möglich bzw. zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Stellung der baulichen Anlagen lt. Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO § 14 BauNVO

#### 5.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Gewächshäuser bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 Meter, gemessen vom vorhandenen Gelände, zulässig.

## 5.3 Versorgungsflächen

§ 9 (1) BauGB

5.3.1 Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

5.3.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für Straßenbeleuchtung zu dulden.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) BauGB

6.1 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind zu vermeiden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

6.2. Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

6.3. Das Aushubmaterial der Baugrube ist soweit als möglich als Auffüllung auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwenden.

## 7. Flächen für Garagen

7.1 Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.  
In Teilbereichen ist in den im Plan dargestellten Ausnahmefällen eine Unterschreitung dieses 5,00 m Abstands, in dem im Plan festgesetzten geringen Umfang bis 4,50 Meter möglich.

7.2. Die Garagen sind möglichst als Anbau an das Wohnhaus oder als abgelöster Baukörper unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung zu erstellen.  
Bei freistehenden Garagen muß die Dachneigung 27° - 28° betragen.  
Nur Satteldächer sind zulässig.

7.3 Für die Gebäude Nr.10 und 12 gelten die Festsetzungen von 7.1 und 7.2, jedoch sind hier auch Flachdächer zulässig. Flachdächer sind mit mind. 25 cm Erdüberdeckung, zwingend begrünt, auszuführen. Befestigte Terrassenflächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes von 2,50 Meter möglich.

7.4 Die Sammelgaragen sind mit einem Satteldach von 27° Dachneigung auszuführen.

## 8. Schutzflächen

- 8.1 Das offene Gewässer II. Ordnung (offener Graben) bleibt im Eigentum der Stadt. Überfahrten sind nur an den im zeichnerischen Teil eingetragenen Stellen mit einer max. Breite von 3,50 Meter zugelassen.

## 9. Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

- 9.1 Auf den mit Pflanzgebot dargestellten Standorten sind hohe, großkronige und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2 Auf jedem Grundstück sind zwingend standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft/Kreisstraße (im Plan besonders eingetragen) muß eine standortgemäße Feldhecke gepflanzt werden. (Pflanzbreite mindestens 3,00 m).

- 9.3 Auf den mit Pflanzbindung dargestellten Standorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.4 Der vorhandene Heckenstreifen zwischen den Bäumen an der Hangkante im Westen des Baugebietes ist zu erhalten. Die Laubsträucher können auf Stock gesetzt werden, sofern sie die Höhe von 4 Meter überschreiten. Dieser Rückschnitt darf jedoch nur in den Monaten vom 1. Oktober bis 1. März durchgeführt werden. Gleichzeitig darf maximal ein Drittel des Heckenstreifens gleichzeitig in einem Jahr zurückgesetzt werden.

## C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Gebäudehöhen und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Eingangsfußbodenhöhe (EFH)

- 1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan.

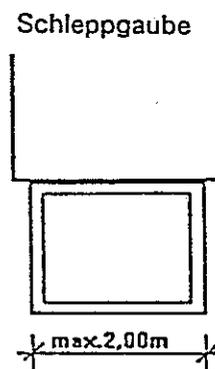
#### 1.2 Dächer:

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
Dachaufbauten in Form von kleinen Einzelgauben sind als Ausnahme mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. Schleppgauben: max. 2,00 Außenmaß

Die Summe der Breitenmaße der Einzelgauben darf max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.

'Wiederkehren' sind für die Gebäude Nr. 9 + 11 + 13 zulässig, sofern die Firsthöhe der Wiederkehr mind. 1 Meter unter der Hauptfirsthöhe liegt und die Breite von 1/3 der Gebäudelänge nicht überschritten wird.



Bei Wiederkehren kann die Dachneigung bis  $\pm 5^\circ$  verändert werden.

Eine Verschwenkung der Firstrichtung ist für alle Gebäude bis zu einem Winkel von  $\pm 5^\circ$  möglich.

Die Dächer sind mit ziegelroten (Farbe naturrot) oder rot engobierten Materialien einheitlich einzudecken. Der Dachüberstand muß mindestens 0,25 m und darf maximal 1,20 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäudevor- und -rücksprünge.

### 1.3 Höhenfestlegung der Gebäude:

Die EFH (Eingangsfußbodenhöhe) wird im Begleitplan zum B-Plan festgelegt.

### 1.4 Trauf- und Firsthöhe:

Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers -als Fassade des Hauptbaukörpers gilt ein Gebäudeteil mit mindestens 5 Meter Länge -, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche), bezogen auf die EFH, darf folgende Festlegungen nicht überschreiten:

Im Allgemeinen Wohngebiet (I-geschossig): max. 3,40 m

Die Firsthöhe darf bezogen auf die festgelegte EFH maximal 8,50 m betragen.

### 1.5 Freistehende Garagen:

Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen beträgt die maximale Traufhöhe 2,50 m von der festgelegten Garagenfußbodenhöhe. Die Garagenfußbodenhöhe wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.

### 1.6 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen in Putz, Holz, geschlammtem Mauerwerk oder Kombination dieser Materialien ausgeführt werden. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Dachgauben sind in Blechverkleidung (Titanzink, Kupferblech) oder Holzverschalung zulässig.

Das Untergeschoß darf mit einem grellen Farbanstrich nicht farblich abgesetzt werden.

Schwarze Asbestzementverkleidungen (z.B. Eternit), blankes Aluminium sind weder zur Außenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung zulässig.

### 1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

1.7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m zulässig.

### 1.8 Stützmauern

Stützmauern sind in direkter baulicher Verbindung mit erdüberdeckten Garagen zulässig.

### 1.9 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig bis max. 1 Meter Höhe als Holzzäune.

Gartenmauern sind bis 0,30 Meter Höhe zulässig.

Hecken sind bis 1,50 Meter Höhe zulässig.

### 1.6 Antennenanlage

Pro Gebäude ist nur eine Radio- oder Fernsehantenne als Überdachantenne zulässig.

Aufgestellt: Ebersbach, den 8. Juli 1992



Groß