

Stadt Mengen

Stadt Mengen

Landkreis Sigmaringen

SATZUNG

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Bruckspan“ in Mengen-Blochingen

Nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Stadt Mengen folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Bruckspan“ in Mengen-Blochingen werden festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Bruckspan“ wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Jeweils Teilgrundstück der Flst. 203, 204/2, 205/1 und 773

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Abrundungssatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung vom 10.11.2004.

§ Bestandteil der Satzung

Die Abrundungssatzung besteht aus:

Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 10.11.2004
Textliche Festsetzungen vom 10.11.2004
Beigelegt ist die Begründung vom 07.07.1997

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mengen, den 01.12.2004

Lange, Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Ergänzungssatzung "Bruckespan", Markung Blochingen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 (2) BauNVO Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1)) Nr. 6 BauGB.
Maximal 2 WE pro Gebäude.

2. Maß der baul. Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

II Vollgeschosse

Gebäudehöhe: (§ 18 (1) BaunutzungsVO) von Schnittpunkt festgesetzter EFH mit Gebäudeaussenwand bis OK Dachhaut (First) maximal 7,50 m.

GFZ 0,8

GRZ 0,5

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf 50 cm über dem Niveau der privaten Erschließungsstraße festgelegt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 offene Bauweise, entsprechend § 22 (2) BauNVO.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baugrenzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Weges Flst. 9/11 dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht errichtet werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenschicht zu versickern oder in die zentrale Versickerungsanlage einzuleiten. Es wird empfohlen, Flachdächer extensiv zu begrünen.

Befestigung der Stell- und Hofflächen, sowie der Eingangsbereiche. Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen z. B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Pflastersteinen, wassergebundenen Decken.

4.2 Die Dachentwässerung sowie die Entwässerung privater befestigter Flächen

hat durch breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (mind. 30 cm stark) zu erfolgen. Sofern die Versickerung auf den eigenen Grundstücken vorgenommen wird, sind für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers deshalb auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Versickerungsflächen herzustellen. In die Versickerungsmulden darf kein Bauschutt eingebaut werden. Diese sind wasserdurchlässig bis zum gewachsenen Kies herzustellen. Falls die Versickerung nicht auf dem eigenen Grundstück vorgenommen wird, ist das nicht verunreinigte Regenwasser in die zentrale Versickerungsmulde einzuleiten.

Auf befestigten, wasserdurchlässigen oder an Versickerungsanlagen angeschlossenen Flächen ist das Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig. Ebenso ist der Winterdienst einzuschränken (möglichst keine Verwendung von Streusalz). Auf die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist zu verzichten.

Dachflächen sollen möglichst begrünt werden. Für Dachdeckungs- und Dachdichtungsanlagen sind grundsätzlich nur Materialien zulässig, die der Versickerung des Niederschlagswassers nicht entgegenstehen: z. B. unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleideckungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Eindeckungen zugelassen werden, wenn sie dauerhaft beschichtet werden und ein entsprechendes Prüfzeugnis vorliegt; ein vorgelegtes Prüfzeugnis führt jedoch nicht zwangsläufig zur Gewährung der Ausnahmeregelung.

4.3 Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserdurchlässig befestigten Flächen oder auf Flächen die an eine Versickerungsanlage angeschlossen sind, nicht zulässig.

4.4 Verunreinigtes Oberflächenwasser darf nicht versickert werden. Es muss entsprechend den anerkannten Regeln der Technik gereinigt werden und ist anschließend auf dem Baugrundstück zu versickern. Falls eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt nach Vorgabe und Genehmigung in die Kanalisation einzuleiten.

Die Schmutzwasserleitung wird in der Privatstraße verlegt und ist, nach Unterquerung der Landesstraße L 268, an die öffentliche Kanalisation der Stadt anzuschließen.

4.5 Die Entwässerung der Privatstraße erfolgt durch die Einleitung in die zentrale Versickerungsmulde.

4.6 Weitergehende Anforderungen gem. Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser bleiben unberührt und sind einzuhalten.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

6.1 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend

der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten.

6.2 Ortsrandeingrünung

Auf dem im Plan bezeichneten Bereich (an die Baugrundstücke angrenzende Grundstücke) ist zur Eingrünung des Ortsrandes ein Pflanzgürtel festgelegt.

6.3 Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen Garagen- und Carportwände zu beranken.

7. Erschließung des Gebiets

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erfolgt über den Schacht W 60. Auf die Wasserversorgungssatzung wird hingewiesen.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von der Ortsstraße „Bruckespan“ her. Im Gebiet selbst werden die einzelnen Baugrundstücke über eine Privatstraße erschlossen.

8. Hinweise

Vom Straßenbauamt wird darauf hingewiesen, dass auf den nicht überbaubaren Flächen keine Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO zugelassen werden können (Verkehrssicherheit).

Von der Bepflanzung dürfen keine unmittelbaren Gefahren für den Verkehr ausgehen. Die Neupflanzung von Bäumen entlang der L 268 ist mit dem Straßenbauamt Überlingen H. Berger, Tel. 07551/835-133 abzustimmen.

Im Bereich des Straßenkörpers der L 268 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 268 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Straßenbauamt Überlingen vorgenommen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Werbeanlagen wegen Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmen über die im Geltungsbereich befindlichen Kabel unbedingt eine Kabelauskunft einzuholen.

Nach DIN 1998 und DIN 18920 sind die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m rechts und links der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten sind.

Mengen, den 10.11.2004