

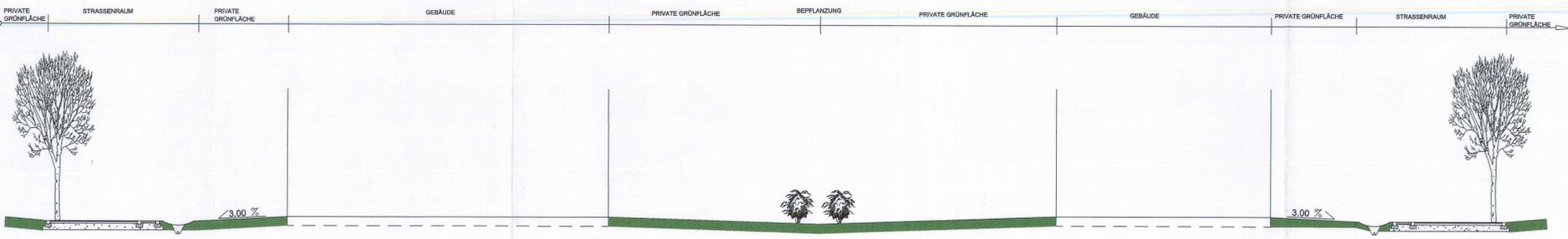
FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

- Private Grünflächen § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
Nicht überbaubare Grundstücke
Zugelassen sind Stellplätze, Zufahrten u. Hofplätze, Schuppen
- Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
als Verkehrsgrünfläche für die Oberflächenentwässerung
über Rigolenabläufe als externe Fließfläche
Oberbauung durch Grundstückszufahrten ist zugelassen
- Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
Spielplatz
- Pflanzgebiet Bäume § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
als Festsetzung auf privater Grünfläche,
zur Gliederung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft
Standort innerhalb des Grundstücks ist verbindlich
- Pflanzgebiet Bäume § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
als standortverbindliche Festsetzung zur grünplanerischen
Einbindung auf öffentlicher Grünfläche mit Festsetzung der Baumart
Pflanzgebiet: Sorbus aria, HST, STU 16/18
- Pflanzgebiet Bäume § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
als Festsetzung auf öffentlicher Grünfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
Versickerungsmulden
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
Gebirgshecken entspr. d. Pflanzliste, freiwachsend
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
Hecke: Carpinus betulus, geschnitten
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB
- Pflanzbindung von Bäumen § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB
als Festsetzung auf öffentlicher Grünfläche

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

- Bepflanzung der Planstrasse mit Laubbäumen
3. Ordnung (Sorbus aria)
Ausgleich zur Erschließung und Bebauung
Verbesserung des Kleinclimates
Gestaltung des Strassenraumes durch Baumplanung
Aufwertung der Außenhalts- und Wohnambiente
- Pflanzung einer Hainbuchenhecke (Carpinus betulus)
als Fortführung der bestehenden Hecke
beim Feuerwehrhaus und zur Gliederung und Einbindung
unterschiedlicher Nutzungen
- Pflanzgebiet mit Bäumen 1. und 2. Ordnung (besonders Obstgehölze)
auf Privatflächen als Ausgleich zur Bebauung
Einbindung des Ortes in die Umgebung
Gestaltliche Aufwertung der Freiflächen
Milderung negativer Auswirkungen auf das
Landschafts- und Ortsbild
- Bepflanzung der Sondergebiete Sport und Schule mit
Bäumen 1. und 2. Ordnung als Ausgleich zur Bebauung,
Aufwertung des Ortscharakters und des Baugebietes,
Verbesserung des Kleinclimates
- Förderung der Anlage ökologisch wirksamer Biotopflächen
(z.B. Streuobstwiesen, Feuchtwiesen)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(Flächen für Nebenanlagen) werden zur Minimierung
der Flächenversiegelung für Stellplätze, Hofflächen und
Zufahrten nicht versiegelnde Flächen mit offeneren
Belägen festgesetzt, soweit nicht durch gesetzliche
Vorschriften anderweitig geregelt.
Als mögliche Belagsarten sind wasserbundene Decken,
Rasenpflaster oder Rasengittersteine sowie
wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden.
Verbesserung des Kleinclimates und der
Grundwasserneubildungsrate.
- Einhalten von Niederschlagswasser in Versickerungsgräben oder Rigolen oder Anlagen
von Versickerungsflächen auf dem eigenen Grundstück
- Private Grünflächen gärtnerisch naturnah
anlegen und unterhalten
Einbindung der baulichen Anlagen durch Pflanzung
Begrünung baulich nicht genutzter Bereiche
- Erhalt und Entwicklung des arten- u. strukturreichen
Baum- u. Strauchbestandes auf öffentlicher Grünfläche
- Baum- und Strauchbepflanzung (Laubgehölze)
Heckenartig zur Gliederung und Einbindung
der bestehenden und geplanten Bebauung auf
privater und öffentlicher Grünfläche
- Erdmodellierung / Böschungen zur landschaftsgerechten
Einbindung der Sportflächen

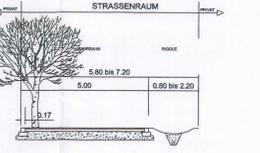
PRINZIPSKIZZE M 1:100



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung
der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90)
- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 - MI Mischgebiete § 6 BauNVO
 - SO Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
- Geschossflächenzahl z.B. § 16 BauNVO
 - Grundflächenzahl z.B. § 16 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- Bauweise, Bauformen, Bauvorgaben
- Offene Bauweise
siehe schriftl. Festsetzungen § 22 u. 23 BauNVO
 - Baulinie § 22 u. 23 BauNVO
 - Baugrenze § 22 u. 23 BauNVO
 - Mögliche Bebauungsform
innerhalb der Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
 - Stellung baulicher Anlagen
Freistrichtung § 9 (1) 2 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr § 9 (1) 5 BauGB
 - Verkehrsfäche § 9 (1) 4 BauGB
 - Strassenverkehrsflächen
Fahrbahn/Parkeerplätze § 9 (1) 11 BauGB
 - Strassenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
- Grünflächen
- siehe Legende Grünordnungsplan
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft
siehe Legende Grünordnungsplan
 - Sonstige Pflanzzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 1 BauGB
- Vorhandene Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 18 (5) BauNVO
- Grundstücksgrenze (vorh./proj.)
- Hauptversorgungsleitung - Freileitung § 9 (1) 13 BauGB
- Hauptversorgungsleitung - Erdleitung § 9 (1) 13 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Nutzungsschablone
- | | |
|------------------------|---------------------------|
| Baugebiet | |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |

PRINZIPSKIZZE M 1:100
GREUTLEWEG / EGELSEEWEG



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN "EGELSEEWEG"
IN MENGEN-BLOCHINGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1999 geltenden Fassung (BGBl. S. 2141, 1998 I. S. 137).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90) vom 18.12.1990 (I. S. 58).
Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
vom 22. März 1999, auf Grund von § 46b Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes (WG) für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 1. Januar 1999 (GBl. S. 1).

- Art der baul. Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet § 4 (2) BauNVO Ausnahmen nicht zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB.
Maximal 3 WE pro Grundstück.
- Mischgebiet § 6 BauNVO Ausnahmen § 6 (3) BauNVO nicht zulässig
- Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
- 1.4.1 Sondergebiet Sportflächen
- 1.4.2 Sondergebiet Schule
- Maß der baul. Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Gebäudehöhe: § 16 (1) BauNVO von Scheitelpunkt festgesetzter
EFH/Gebäudeaussehbau bis OK Dachhaut (First).
Traufhöhe: von Scheitelpunkt festgesetzter EFH / Gebäudeaussehbau
mit Scheitelpunkt UK Spanten / Aussehbau.
I.: Ein Vollgeschos
TH: 3,50 m TH: 5,20 m
FH: 8,00 m FH: 9,00 m
GRZ 0,6 GRZ 0,6
GRZ 0,4 GRZ 0,4
- Bauweise
- offene Bauweise, entsprechend § 22 (2) BauNVO,
wie im Plan festgesetzt.
- Stellung der baul. Anlagen, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Freistrichtung wie im Plan festgesetzt.
- Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO, gemäß § 50 (1) LBO.
- Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Die Garage muß im baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus erstellt werden.
Die im Plan dargestellte Lage der Garage auf dem Baugrundstück ist nicht zwingend,
jedoch sind die durch Planeintrag festgesetzten Überfahrten über die Rigolen bei der
Projektierung von Garagen und Stellplätzen zu beachten.
- Befestigung der Stell- und Hofflächen, sowie der Eingangsbereiche.
Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den
ruhenden Verkehr, sowie Hofflächen wasserundurchlässig zu befestigen z.B.
mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen, Sickersteinen, wasser-
gebundenen Decken.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.
Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen abfließt, ist in die dafür vorgesehenen
Regenwasserentwässerungssysteme einzuleiten oder auf eigenem Grundstück zu versickern.
Ausnahme:
Bei Grundstücken, die an öffentlichen Grünflächen mit semizentralen
Versickerungsmulden oder mit Versickerungsgräben grenzen, ist der
Anschluß an diese Gräben und Mulden auszuführen.
Es wird empfohlen Flachdächer extensiv zu begrünen.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Die mit Pflanzgebote belegten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern
zu bepflanzen und diese zu erhalten. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten
entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten. Nur einheimische Gehölze.
- Detaillierte Festsetzungen siehe Grünordnungsplan.
- Fassadenbegrenzung:
Es wird empfohlen Garagen- und Carportwände zu beranken.
- Flächen für Sichtfelder
Sichtbereiche sind von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe über Fahrbahn freizuhalten
Hinweise:
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung
beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung un-
beschädlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung
dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt,
der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vor-
schriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung
verletzt worden sind.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1999 geltenden Fassung
(BGBl. I S.2141, 1998 I. S. 137).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S.521).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I. S. 58).
Aufgrund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von
Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Mengen am
...28.04.1999... folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Egelseeweg" in Mengen-Blochingen beschlossen:
- Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
- § 74 LBO, Abs. 1
Dachform, Dachneigung
geeignete Dachform 20° - 40°
 - § 74 LBO, Abs. 1 (1)
Dachaufbauten, Dachgauben
Dachgauben sind zugelassen bis zu einer Gesamthöhe von einem Drittel der
Traufhöhe. Dachfenster sind bis zu einer Größe von insgesamt 2,0 qm pro Dachfläche zugelassen,
mehrere Dachflächenfenster sind in bündigen Fluchten zueinander anzuordnen.
 - § 74 LBO, Abs. 1 (1)
EFH bis 50 cm über Oberkante Strasse. Das Gelände muß unter Verwendung des Erdaustrubers
der Baugrube an das Straßenniveau angeglichen werden. Dabei ist auf das Mulden-Rigolen-System
zur Regenwasserentwässerung Rücksicht zu nehmen.
 - § 74 LBO, Abs. 1 (1)
Kunststoffe an Fassaden und Dach sind nicht zugelassen.
 - § 74 LBO, Abs. 3 (1)
Ablaufleitungen und Abgrabungen
Sind bis zu einer Höhe von 80 cm, vom natürlichen Gelände abweichend, auf Privatgrundstücken zugelassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen
Vorkehrungen ergeben, müssen gedeckelt werden.
 - § 74 LBO, Abs. 1 (3)
Einfriedigungen
Zur öffentlichen Grünfläche sind nur Hecken und Sträucher gestattet. An
Eckgrundstücken dürfen Hecken und Zäune nur 80 cm hoch sein (Sichtreedeck).
 - § 74 LBO, Abs. 1 (4)
Antennen und Freileitungen
Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne bzw. Parabolantenne zulässig.
Breitbandkabel ist vorgesehen, Freileitungen sind nicht zulässig.
 - § 74 LBO, Abs. 1 (1)
Garagen
Zugelassen sind Garagen mit geneigtem Dach oder Flachdach überall auf dem Baugrundstück.
Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen für Stellplätze und Garagen sowie die
hierfür erforderlichen Überfahrten über Rigolen wird hingewiesen.
 - § 74 LBO, Abs. 1 (1)
Begrenzung der Helligkeit von Oberflächen (Anstriche) auf höchstens Hellblauwert 70%.
 - § 74 LBO, Abs. 1 (1)
1.10 Dachendeckung mit Dachblechen rot, grau, schwarz, Dachgauben können zusätzlich
mit Metallblech, Farbe grau bzw. dunkelbraun eingekleidet werden. Nicht zugelassen
sind glänzende oder reflektierende Oberflächen (Ausnahme für Solar- und
Photovoltaikanlagen) und Glasflächen. Dachbegrünungen sind ebenfalls zugelassen.
 - § 74 LBO, Abs. 1 (2)
1.11 Oberflächenentwässerung (Regenwasser der Dach- und Hofflächen) erfolgt über
Rigolen / Mulden oder Versickerung.
 - 1.12 Ausnahmen zu Punkt 1.2; 1.3; 1.6 sind in begründeten Einzelfällen zulässig.
- HINWEISE:
Da mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist, sind die tiefer gelegenen
Punkte ggfls. mit Hebeanlagen zu entwässern.
Auf den höheren Grundwasserstand wird hingewiesen.
Diese Satzung tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.
Mengen, 26. Oktober 1999
F u s s
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbescheid am	17.01.1995
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	11.09.1997
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	von 22.09.1997 bis 06.10.1997
Auslegungsbescheid am	06.07.1999
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am	15.07.1999
Öffentliche Auslegung	v. 22.07. - 19.09.1999 von 02.03.2000 bis 03.04.2000
Satzungsbescheid am	26.10.1999
Mengen, den	0 8. Mai 00

Bürgermeister F u s s

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes
stimmt mit dem Satzungsbescheid vom 26.10.1999 überein.

Mengen, den 0 8. Mai 00

Bürgermeister F u s s

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS (§ 10 BauGB)

Örtliche Bekanntmachung und Beginn
der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Mengen, den 12. 9. 2000

Bürgermeister F u s s

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Genehmigung, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB

PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN
GRÜNORDNUNGSPLAN
"EGELSEEWEG"

STADT MENGEN
ORTSTEIL BLOCHINGEN

BAUHERR STADT MENGEN
HAUPTSTRASSE
88512 MENGEN

Genehmigt
21. AUG. 2000
Signaturen, den

Landratsamt

PLANUNG STADT MENGEN
STADTBAUAMT
HAUPTSTRASSE 90
88512 MENGEN

DIPL.-ING. (FH) KLAUS SAUR
FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDIA

BERGSTRASSE 6, 88512 MENGEN, TEL. 07572 771 14 FAX: 771 11 07
SEITZENBACHSTR. 16, 73072 DONZDORF, TEL. 07162 / 929736 FAX: 02669

ANERKANNT

BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN	MAßSTAB 1:1000	PLAN-NR. 179.04
-----------------------------------	-------------------	--------------------

GEZEICHNET: 09.12.98 / sb

ERGÄNZT:

GEÄNDERT:

14.04.99 / sb	14.12.99 / sb
25.06.99 / sb	17.02.00 / sb
20.09.99 / sb	
15.10.99 / sb	
01.12.99 / sb	