

# Satzung

## über den Bebauungsplan

### "GE Erweiterung Lohbachstraße"

#### in Mengen-Rulfingen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. 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 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 08. Mai 1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat der Stadt Mengen am 22.11.1994 den Bebauungsplan "GE Erweiterung Lohbachstraße" in Mengen-Rulfingen als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Gegenstand

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Lohbachstraße" in Mengen-Rulfingen wird erweitert.

#### § 2

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für die im § 1 genannte Erweiterung ist der Lageplan vom 20.10.1994 maßgebend.

Folgende Erweiterung ist vorgesehen:

Den bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lohbachstraße" nach Nordwesten bis einschließlich Flst. 376, im Südwesten um die Flst. 366, 368/1 und 369/4, im Nordwesten um Teile der Flst. 387 und 388 in einer Tiefe von 45 m zu erweitern.

#### § 3

##### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteil dieser Satzung zuwiderhandelt.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Bebauungsplanerweiterung "GE Lohbachstraße" in Mengen-Rulfingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Mengen, 22. Nov. 1994

Fuss  
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung  
(§§ 1 - 15 BauNVO)

1.12 Maß der baulichen Nutzung  
(§§ 16 - 21 BauNVO)

	Bei	Z	=	GRZ	GFZ	BMZ
GE - Gewerbegebiet		II		0,8	1,6	-
GE - eingeschränkt: Betriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören						

3 Ausnahmen i.S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 allgemein zulässig

1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO) 2-geschossige Bebauung = II

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) offen; einzelne Wohn- und Bürogebäude sind gestattet im Rahmen von § 8 Abs. 3 BauNVO

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr.1 Buchst. b BauGB) Firstrichtung nordost zu südwest

1.4 Nebenanlagen zugelassen i.S.v. § 14 BauNVO

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 73 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO) Stockhöhe von Wohngeschossen mind. 2,30 m i.L., Firsthöhe entsprechend Dachneigung, die an die Hauptfassade anzulegen ist. Die max. Gebäudehöhe zwischen der im Bebauungsplan festgelegten FBH-EG und dem Schnittpunkt der Außenfassade mit der Dachhaut an der Traufseite beträgt 6,50 m

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO) bis 1,00 m

2.3 Dachform (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) Satteldach 12 bis 38°, Flachdach, Sheddach; Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO) Grundstücke am äußeren Rand des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft müssen eingegrünt werden mit einheimischen Sträuchern, Gehölzen und Bäumen

2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO) Zäune aus Holz oder Metall max. Höhe 2,00 m, wobei sich der Grenzabstand nach dem Nachbarrechtsgesetz richtet. Die Einfriedigungen können auch aus Hecken und Sträuchern bestehen

- 2.6 Grenz- und Gebäudeabstände gem. LBO unter Beachtung der Baugrenzen im Bebauungsplan
- 2.7 Antennen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO) pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zugelassen
- 2.8 Der Eigentümer eines Grundstückes ist verpflichtet, notwendig werdende Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung, Wasserversorgung, Kanalisation und der Straßenbeleuchtung in, an und auf seinem Grundstück bzw. Gebäude zu dulden und Unterhaltungsarbeiten durchführen zu lassen (NRG und § 126 BauGB, Abwasserbeseitigungssatzung und Wasserabgabesatzung der Stadt Mengen und den Vorschriften der AVBEItV).
- 2.9 Dachvorsprung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) Ortgang 25 - 50 cm  
Traufe 40 - 100 cm  
Die Dächer sind mit Ziegel, Flachdachisolierung oder beschichteten Alu-Blech (rot oder braun) zu decken. Ausnahmen können zugelassen werden bei Einholung der Zustimmung durch den Naturschutzbeauftragten
- 2.10 Ein Kniestock bis zu 50 cm Höhe ist gestattet bei Wohnhäusern
- 2.11 Die Garagen können unter Anwendung der Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) innerhalb des ausgewiesenen Baustreifens erstellt werden.
- 2.12 Die Erschließung erfolgt durch  
a) Kanalisation, die in der Lohbachstraße und den Weg 2540 eingelegt ist  
b) Wasserversorgung, " " " " " " " " " " "  
c) Stromversorgung, durch die EVS (Kabelnetz)  
d) Verkehr über Lohbachstraße und Weg 2540
- 2.13 Für die öffentlichen Erschließungseinrichtungen, also für Wasserversorgung, Entwässerung, Straßenbau und Stromversorgung werden entsprechend dem BauGB § 127 ff. sowie dem Kommunalabgabengesetz und den Tarifbestimmungen der Stadtwerke Mengen Anliegerbeitrags- bzw. Herstellungskosten erhoben. Die Stadt ist berechtigt, darauf Vorauszahlungen in Höhe des geschätzten Kostenaufwandes zu erheben, oder eine Ablösung durchzuführen.
- 2.14 Der Gehweg wird an der Grundstücksgrenze durch eine Rabattplatte begrenzt; der Eigentümer hat die seitliche Fundation auf seinem Grundstück zu dulden (ca. 10 cm breit).
- 2.15 Durch die geringen Gefällsverhältnisse bedingt, besteht kein Anspruch auf Entwässerungsanschluß des Untergeschosses; dieser geschieht auf eigene Gefahr. Wegen Rückstaumöglichkeit sind Vorkehrungen zu treffen, z.B. auch Hebeanlagen.

Mengen, den 20. Okt. 1994

STADTBAUAMT MINGEN

Ergänzung lt. Erlaß des Landratsamtes Sigmaringen v. 14.3.1995 Az.: IV/410-621.41/Bu

2.16 Die ausgewiesene Fläche befindet sich in der Wasserschutzzone III, weshalb die entsprechenden Bestimmungen gelten.

Mengen, den 20. März 1995  
Stadtbauamt