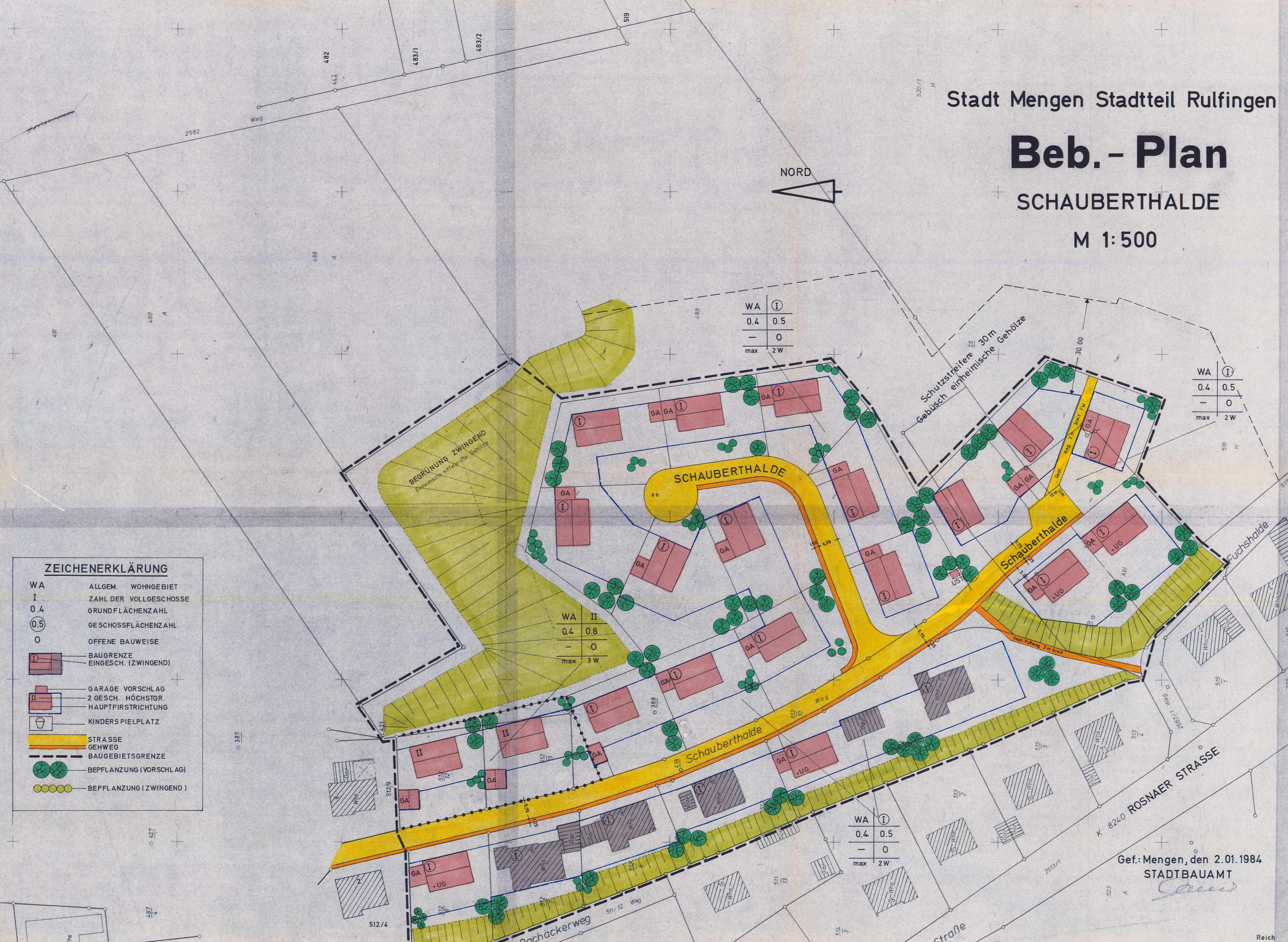
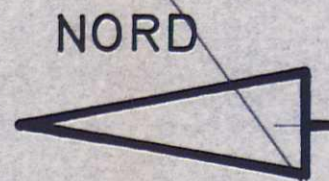


Stadt Mengen Stadtteil Rulfingen

Beb.- Plan SCHAUBERTHALDE

M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

WA	ALLGEM. WOHNGEBIET
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL
0.5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0	OFFENE BAUWEISE
[Red outline]	BAUGRENZE
[Red outline]	EINGESCH. (ZWINGEND)
[Red outline]	GARAGE VORSCHLAG
[Red outline]	2 GESCH. HÖCHSTGR.
[Red outline]	HAUPTFIRSTRICHTUNG
[Green circle]	KINDERSPIELPLATZ
[Yellow line]	STRAßSE
[Yellow line]	GEHWEG
[Dashed line]	BAUGEBIETSGRENZE
[Green circle]	BEPFLANZUNG (VORSCHLAG)
[Green circle]	BEPFLANZUNG (ZWINGEND)

WA	I
0.4	0.5
-	0
max	2W

WA	I
0.4	0.5
-	0
max	2W

WA	II
0.4	0.8
-	0
max	3W

WA	I
0.4	0.5
-	0
max	2W

Gef.: Mengen, den 2.01.1984
STADTBAUAMT

STADT MENSCHEN
Kreis Sigmaringen

Betr.: Bebauungsplan "Schaubertal", Gemarkung Rulfingen

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
WA - Allgemeines Wohngebiet	I	0,4	0,5 -
WA - Allgemeines Wohngebiet	II	0,4	0,8 -

1.13 Ausnahmen i.S.v. Abs. 3 des § 4 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 allgemein zulässig
1-geschossige Bebauung = I
2-geschossige Bebauung = II
In den 1-gesch. Gebäuden sind max. 2 WE (EG + DG), in den 2-gesch. Gebäuden max. 3 WE (EG + OG + DG) zulässig.
Auf den Grundstücken am Westrand des Gebietes sind zusätzlich eine Einliegerwohnung im ÜG möglich.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) offen, Einzelgebäude; Doppel- oder Reihenhäuser sind nicht gestattet.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBAUG) wie im Plan eingezeichnet

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.H. Firsthöhe entsprechend Dachneigung, die an die Hauptfassade anzulegen ist. Die max. Gebäudehöhe zwischen der im Bebauungsplan festgelegten PNH-EG und dem Schnittpunkt der Außenfassade mit der Dachhaut an der Traufseite beträgt bei 1-gesch. Gebäuden = 3,55 m, bei 2-gesch. Gebäuden = 6,30 m;

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO) bis 1,50 m

2.3 Dachform (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) Satteldach 25 bis 30°; Walmdach 25 bis 30°; Dachaufbauten sind nicht zugelassen; Dach-einschnitte und liegende Dachfenster sind zugelassen, soweit sie innerhalb der Dachfläche liegen und nicht mehr als insgesamt 1/3 der Trauflänge ausmachen.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO) Die eingetragene Begrünung ist nicht zwingend, jedoch wünschenswert (Möglichst einheimische Sträucher und Bäume)

2.5 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO) Randmaße, Rabattplatten und Gartenmauern; diese dürfen max. 100 cm hoch werden. Dahinter möglichst Hecken und Sträucher. Zugelassen sind auch Zäune aus Holz und Metall (kein Kunststoff), max. Höhe 1,50 m über dem festgelegten Gelände bzw. Straße oder Gehweg. Bei lebenden Einfriedigungen ist das Nachbarrecht zu beachten.

2.6 Grenz- und Gebäudeabstände gem. LBO bzw. Eintrag 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, Kanalisation und der Straßenbeleuchtung in, an und auf seinem Grundstück bzw. Gebäude zu dulden und Unterhaltungsarbeiten durchführen zu lassen. (§ 126 BBAUG, Abwasserbeseitigungssatzung und Wasserabgabensatzung der Stadt Mengen und die Vorschriften der AVBklLV.

2.9 Dachvorsprung Ortsgang 25 - 150 cm
Traufe 40 - 150 cm

2.10 Die Sockelhöhe (O.K. Rohdecke ÜG) ist im Bebauungsplan für jedes Gebäude in m ÜN angegeben.
Die Kniestockhöhe (O.K. Rohdecke oberstes Gesch. bis O.K. Schwelle DG) darf max. 50 cm betragen.

2.11 Der Eintrag der Garagen im Bebauungsplan ist nicht zwingend. Die Garagen können unter Anwendung der Vorschriften der Landesbauordnung (LBO) innerhalb des Grundstückes erstellt werden; ausgenommen ist der Bereich zwischen Straße und Baugrenze (Vorgarten).

2.12 Die Erschließung erfolgt durch

a) Kanalisation, die in die Erschließungsstraße eingeleitet wird
b) Wasserversorgung, " " " " " "
c) Stromversorgung, durch die EVS (Kabelnetz)
d) Verkehr, über die Erschließungsstraße (ÜW)

2.13 Für die öffentlichen Erschließungseinrichtungen, also für Wasserversorgung, Entwässerung, Straßenbau und Stromversorgung werden entsprechend dem BBAUG der §§ 125 bis 135, sowie dem Kommunalabgabengesetz und den Tarifbestimmungen der EVS Anliegerbeiträge und Herstellungskosten erhoben.
Im Straßenbau inbegriffen ist die Abgrenzung von Gehwegen bzw. Fahrbahnen gegenüber der Grundstücksgrenze. Vorhandene Abgrenzungen werden nicht verändert.

2.14 Es wird kein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen, da sich am Baugebiet und im Stadtteil Rulfingen genügend Spiel- und Erholungsflächen anbieten.

Bemerkung: Die Hinweise auf die LBO beziehen sich auf die Neufassung der LBO für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (gültig ab 1.4.1984).

Mengen, den 2. Januar 1984
STADTBAUAMT MENSCHEN
[Signature]

Verfahrensvermerke

a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 BBAUG)	am	24. Okt. 1983
b) Entwurf vom Gemeinderat - Techn. Ausschuss gutgeheißen	am	17. April 1984
c) Anhörung der Träger öffentl. Belange	begonnen:	11.9.1984
d) " " " "	abgeschl.:	25.6.1984
e) Z. Bürgeranhörung durch öffentl. Bekanntmachung - Ausschreibung - Gelegenheit geboten - oder andere Art der Anhörung - (§ 2a BBAUG)	vom	21.10.1983 bis 16.2.1984
f) Auslegungsbeschluss gem. § 2a Abs. 6 BBAUG	am	17.4.1984
g) Öffentl. bekannt gemacht Auslegung	vom	15.6.1984 bis 16.7.1984
h) Prüfung der Stellungnahmen, Wünsche und Anregungen durch den Gemeinderat - Techn. Ausschuss (§ 2a Abs. 6 BBAUG)	am	18.9.1984
i) Beschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BBAUG	am	18.9.1984

Ziff. a) - i) bestätigt: 31

Mengen, den 4.10.1984

[Signature]
Bürgermeister

k) Vom Landratsamt Sigmaringen genehmigt am 24.10.1984

Genehmigt:
Sigmaringen, den 24. Okt. 1984
Landratsamt

