

STADT M E N G E N

ERLÄUTERUNGSBERICHT UND BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Am unteren Berg"

I. Bisheriger Rechtszustand:

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplanes.

Mit dem Beschluß über den Bebauungsplan "Am unteren Berg" treten alle Festsetzungen des genannten Ortsbauplanes, soweit sie nicht ausdrücklich übernommen worden sind, außer Kraft.

II. Inhalt des Bebauungsplanes:

a) Nutzungsart und Nutzungsgrad:

Das Planungsgebiet wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die zulässige Nutzung ist durch überbaubare Fläche und zulässige Geschößzahl begrenzt.

b) Bebauung der einzelnen Grundstücke nach Lage, Fläche und Höhe und die Fluchtlinien:

1. Die Hauptgebäude sind an die rot dargestellte zwingende Baulinie heranzubauen.
2. Über die blau dargestellte Baulinie (Baugrenze) hinaus darf ein Grundstück nicht bebaut werden.
3. Für die privaten Einstellflächen und Garagen gelten die Bestimmungen der Reichsgaragenordnung und besondere Anordnungen der Stadtverwaltung. Im Bebauungsplan eingetragene besondere Festlegungen über private Einstellflächen sind zwingend.
4. Die Grundrißfläche der dargestellten Baukörper ist nicht rechtsverbindlich und dient nur als Beispiel.

c) Vorschriften über die Ausbildung der Baukörper, Einfriedungen, Bepflanzungen und Erschließungseinrichtungen:

1. Die eingetragenen Firstrichtungen und Geschößzahlen sind einzuhalten.
2. Die ohne First gezeichneten Häuser im Süden des Planungsgebiets sind als Flachdachbauten auszuführen.

Die Dächer der Häuser an der Zeppelinstraße und der Siedlungsstraße sind in Anpassung an die bestehenden Gebäude mit Ziegeln zu decken. Dachneigung 25 - 30°.

3. Kniestöcke (Drempel) dürfen am Hausgrund nicht höher sein als 20 cm.
4. Die eingetragenen höchsten Höhen (OK Dachdeckung) für die Flachdachgebäude dürfen nicht überschritten werden.
5. In den öffentlichen Straßen und Wegen werden Erschließungseinrichtungen wie Wasserversorgung, Kanalisation, Stromversorgung und Straßenbeleuchtung rechtzeitig durch die Stadt eingelegt. Oberirdische Leitungen sind nicht gestattet. Auch die Telefonleitungen der Bundespost müssen verkabelt werden. Außerdem werden durch die Stadt gleichzeitig mit den öffentlichen Leitungen die privaten Hausanschlüsse bis in das jeweilige Grundstück hinein verlegt. Die Kosten werden gemäß den einzelnen Satzungen dem Eigentümer in Rechnung gestellt.

Die Stadt behält sich vor, einzelne öffentliche Versorgungsleitungen durch private Baugrundstücke zu führen. In solchen Fällen muß ein Röhrenleitungsrecht grundbuchrechtlich eingetragen werden. Jeder Bauherr ist verpflichtet, evtl. notwendig werdende Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung oder Straßenbeleuchtung wie Durchschleifschaltungen, Verteilungsschaltkästen u.ä. an oder in seinem Gebäude zu dulden.

6. Als Einfriedung gegen benachbarte Grundstücke sollen nach Möglichkeit nur Hecken oder Sträuchergruppen angepflanzt werden. Für unvermeidliche Zäune sind niedere Holzstaketen zu verwenden. Gegen die öffentliche Straße oder Gehweg ist das Grundstück mit einer Beton-Einfaßplatte (ca. 6 - 8 cm stark) abzugrenzen. Diese Einfassungen müssen durch Beton-Fundation gegen seitlichen Druck (städt. Gehweg) hinreichend gesichert sein und sollen den Gehweg höchstens um 4 - 6 cm überragen. Auch hier sind möglichst Hecken und Sträucher anzupflanzen. Die Stadtverwaltung kann bei Höhenunterschieden infolge Hanglage zwischen Grundstück und Straße die Anordnung von Stützmauern, das Material und die Form derselben vorschreiben.

Eine notwendige Grundstücksentwässerung muß innerhalb des Grundstücks in die Hausanschlußleitung geführt werden.

7. Es sind auf jedem Grundstück Bäume anzupflanzen bzw. müssen bereits bestehende Bäume nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die in jedem Fall zu bepflanzenden Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

Auskunft und Beratung erteilt die Stadtverwaltung.

III. Kosten:

a) Erwerb von Straßen, Wegen und Abstellflächen	ca.	6.000,-- DM
b) Ausbau der Straßen		
nur Unterbau	ca.	63.000,-- DM
zus. Ausbau	ca.	26.000,-- DM
c) Pflanzung von Bäumen einschließlich Grünanlage samt Fassung der städt. Quelle	ca.	2.500,-- DM
d) Straßenbeleuchtung mit Zubehör	ca.	7.000,-- DM

Mengen, den 13. Sep. 1966

München, den 13. Sep. 1966

Bürgermeisteramt

Dipl. Ing. Peter Breitling

