

ERLÄUTERUNGSBERICHT

und

Begründung

zum Bebauungsplan für das Wohngebiet
"Holderstock III"

=====

I. Bisheriger Rechtszustand

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Mengen befindet sich in Bearbeitung, die Festlegungen des Bebauungsplans entsprechen der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung.

II. Lage des Gebiets

Die Lage des Bebauungsgebiets ist aus der Übersichtskarte zu ersehen.

III. Inhalt des Bebauungsplans

a) Nutzungsart und Nutzungsgrad

Das Planungsgebiet "Holderstock III" wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die unter § 4, Abs. 3, Ziff. 4, 5 und 6 BNVO aufgeführten ausnahmsweise möglichen Anlagen sind ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe der bebaubaren Fläche und der zulässigen Geschoszahl festgelegt.

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

1. Die Gebäude sind an die rot dargestellte zwingende Baulinie heranzubauen.
2. Über die blau dargestellte Baugrenze hinaus darf ein Grundstück nicht bebaut werden.

Im Baustreifen an der Beizkofer Straße müssen die Baukörper mindestens zu einem Drittel der jeweiligen Frontlänge an die südliche gestrichelte Baulinie zurückgenommen werden.

Die höchste zulässige ungeteilte Frontlänge in diesem Baustreifen ist 35 m.

Für die zurückgerückten Bauteile gelten die gestrichelten Baulinien und Baugrenzen, für die näher an der Beizkofer Straße liegenden die durchgezogenen.

Bei den eingeschossigen Gebäuden nördlich der Stettiner Straße sind Hauptfenster in der nördlichen Außenwand auf der Grenze erlaubt.

3. Im Bebauungsplan eingetragene besondere Festlegungen über private Einstellflächen und Garagen sind zwingend.
4. Die eingetragenen Geschoszahlen sind zwingend.
5. Die jeweilige Höhenlage der Oberkante Erdgeschoß-Fußboden wird von der Stadtverwaltung nach den angrenzenden Straßen bzw. Wegehöhen festgelegt.
6. Die Grundrißfläche der dargestellten Baukörper ist, soweit die Baustreifen größer sind als das eingezeichnete Bauwerk, nicht rechtsverbindlich und dienen nur zur Verdeutlichung.

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

1. Die eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Wohngeschosse sollen nicht über 3 m Höhe von Oberkante Decke bis Oberkante Decke hinausgehen.
2. Die Dächer der zwei- und dreigeschossigen Gebäude sind mit Ziegeln zu decken. Diejenigen der eingeschossigen mit engobiertem Welleternit oder Ziegel, sofern die ganze Häuserzeile einheitlich die gleiche Dachdeckung erhält. Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 25 - 30°.
3. Kniestöcke und jegliche Art von Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
4. Gemäß Erlaß der Wehrbereichsverwaltung V vom 31. Oktober 1960, Az.: IV A 2 (2) - Az.: 56-50-10-03 sind Bauten von über 12 m Firsthöhe der WBV zur Genehmigung vorzulegen. Außerdem sind die Bauherren, die Bauvorhaben im Siedlungsgebiet Holderstock durchführen werden, schriftlich darauf hinzuweisen, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist und daß etwaige Ansprüche gegen den Bund wegen Belästigungen durch den Flugbetrieb ausgeschlossen sind.
5. Zum Schutz gegen Einsicht sind im Bebauungsplan stellenweise undurchsichtige Einfriedungen vorgesehen. Diese sind als Mauern oder als geschlossene Bohlenzäune auszuführen. Im übrigen sollen als Einfriedung nur lebende Hecken oder Sträucher eingepflanzt werden.

Gegen die öffentlichen Straßen oder Gehwege ist das Grundstück, soweit es das Gelände erlaubt, mit einer Einfassung aus Beton oder Naturstein ca. 6 bis 8 cm stark abzugrenzen. Diese Einfassungen müssen durch Betonfundamente gegen seitlichen Druck (städtischer Gehweg) hinreichend gesichert sein. Die Einfassung soll den Gehweg um höchstens 5 cm überragen und gegen das Grundstück mit dem Gelände eben sein. Diese Einfassungen sind herzustellen, sobald die Stadt den Ausbau der Straßen und Wege beschlossen hat.

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

6. Auf jedem Grundstück sind Bäume anzupflanzen. Auskunft und Unterstützung gewährt die Stadtverwaltung. Die von der Stadtverwaltung anzupflanzenden Alleebäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

d) Einzelheiten für die Anlage der Verkehrseinrichtungen und der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

1. Sämtliche im Planbereich liegenden Parzellen werden durch die Anlage öffentlicher Verkehrsflächen berührt.
Die vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen sind dieser Planung zugrundegelegt. Die Profile der geplanten Ortsstraßen und Gehwege sind im Bebauungsplan eingetragen.
2. Die Ortsstraßen und Gehwege erhalten als Unterbau eine Moräne-Kiestragschicht 0,50 - 1,00 m stark mit Einstreudecke oder bituminöser Decke bzw. Asphaltbeton oder Makadambelag. Der Abstand zwischen Flutrinne und OK-Randstein beträgt 5 - 7 cm; Absenkungen und Unterbrechungen der Randsteinlinie bei Einfahrten werden nicht gemacht.
3. In die öffentlichen Straßen und Wege werden Erschließungseinrichtungen wie Wasserversorgung, Kanalisation, Stromversorgung, 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.
Jeder Bauherr ist verpflichtet, evtl. notwendig werdene Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung oder Straßenbeleuchtung wie Durchschleifschaltungen, Verteilungsschaltkästen u.ä. an oder in seinem Gebäude bzw. Grundstück zu dulden.
4. Die Stadt behält sich vor, einzelne öffentliche Versorgungsleitungen gem. § 114 LBO durch Baugrundstücke zu führen.
5. Das Baugebiet wird während der Bauzeit durch eine provisorische Baustromleitung mit elektrischem Strom versorgt. Nach Abschluß der Rohbauarbeiten werden diese Leitungen abgenommen und durch Kabel ersetzt. Die Kosten für diese Baustromleitungen werden auf jeden Abnehmer umgelegt.
6. Die Bestimmungen der Dolensatzung der Stadt Mengen vom 26.10.65 und der Wasserabgabesatzung vom 26.10.65 bleiben durch diese Satzung unberührt.

IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gem. § 45 ff. d. BBauG vorgesehen.

Wird eine Grenzregelung erforderlich, findet das Verfahren nach § 80 ff des BBauG Anwendung. Der Erwerb privater Grundstücke für den Gemeinbedarf und Gemeingebrauch geschieht in zwingenden Fällen auf dem Wege der Enteignung nach § 85 ff BBauG.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

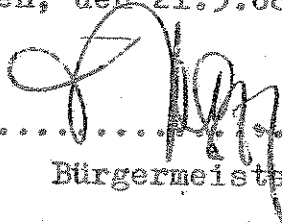
V. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebau-
lichen Maßnahmen werden der Gemeinde voraussichtlich folgende,
zunächst überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

a) Erwerb von Straßen und Wegflächen	175.000,-- DM
b) Ausbau von Straßen und Wegen (Straßen, Gehwege und öffentliche Abstell- plätze)	400.000,-- DM
c) Pflanzung von Bäumen	10.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung mit Zubehör	60.000,-- DM
	<hr/>
Summe a) bis d)	645.000,-- DM
	<hr/> <hr/>

Mengen, den 21.3.68/10.12.68

München, den 21. März 1968


.....
Bürgermeister

gez. Dr. Ing. Peter Breitling