

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990-PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiete § 8 BauNVO
  - Bauflächen
  - Flächen für Nebenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl (z.B.) § 16 BauNVO
  - Baumassenzahl (z.B.) § 16 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Abweichende Bauweise §§ 22 u. 23 BauNVO siehe schriftl. Festsetzungen
  - Baugrenze §§ 22 u. 23 BauNVO
- Verkehrsfläche**
- Strassenverkehrsflächen Gehweg § 9 (1) 11 BauGB
  - Strassenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
  - Radweg § 9 (1) 11 BauGB
  - Grasweg § 9 (1) 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
  - Vorhandene Gebäude
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4, 11 BauGB
  - Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 9 BauGB
  - Wasserschutzgebiete § 9 (1) 16 BauGB und § 9 (6) BauGB
  - Standorte bestehender Bäume ausserhalb
  - Baum- und Strauchbestand freiwachsend
  - wasserführender Graben
  - Zaunanlage
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1., 2. u. 3. Bauabschnitt § 9 (7) BauGB

**FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES**

- Pflanzgebot Bäume § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB und (6) BauGB als Festsetzung auf privater Grünfläche, Standort innerhalb des Grundstücks ist unveränderlich
- Pflanzgebot Bäume § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB und (6) BauGB als standortveränderliche Festsetzung auf privater Grünfläche mit Festsetzung der Baumart, Strassenbegrenzung Pflanzgebot: Populus x canadensis 'Robusta', Hst., Stk. 16/18
- Pflanzgebot Bäume § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB und (6) BauGB als Festsetzung auf privater Grünfläche, mit Festsetzung der Baumart, Strassenbegrenzung Pflanzgebot: Obstgehölze
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25a und (6) BauGB erforderliche Überfahrten sowie Stellplätze zulässig
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25a und (6) BauGB erforderliche Überfahrten zulässig
- Grünfläche, extensive Wiese § 9 Abs. 1, Nr. 15 und (6) BauGB
- wasserführender Graben
- Rigolen zur dezentralen Versickerung
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die Lage des Planinhalts (PKZ-Ba) ist beibehaltend § 9 Abs. 1, Nr. 25a und (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. (1) Nr. 20 und (6) BauGB Ausgleichsfläche - Streubehölze
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1, Nr. 25b und (6) BauGB

**MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG**

- 1 Bepflanzung der Planstrasse mit Laubbäumen 1. Ordnung (Populus x canadensis 'Robusta' - Kanadische Pappel) Ausgleich zur Erschließung und Bepflanzung Optische Führung und Einbindung Aufwertung der Aufenthalts- und Wohnumfeldbereiche
- 2 Pflanzgebot mit Bäumen 2. Ordnung und Geolästern auf Privatflächen zur Gliederung und Einbindung der Gebäude in die Umgebung Milderung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- 2a Nicht überbaubare Fläche, Nebenanlagen nicht zulässig wasserundurchlässige Beläge mit teilweiser Begrünung
- 3 Pflanzgebot mit Obstbäumen auf Privatflächen als Ausgleichsmaßnahme Einbindung der Bebauung in die Umgebung
- 4 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (Flächen für Nebenanlagen) werden zur Milderung der Flächenversiegelung für Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten nicht versiegelnde Flächen mit offenporigen Belägen festgesetzt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt.
- 5 Erhalt und Entwicklung des arten- u. strukturreichen Baum- u. Strauchbestandes
- 6 Baum- und Strauchbepflanzung (Laubgehölze) fektchenartig zur Gliederung und Einbindung der geplanten Bebauung auf privater Grünfläche Variabel entlang der jeweils geplanten Grundstücksgrenzen
- 7 Private Grünflächen gärtnerisch naturnah anlegen und unterhalten Einbindung der baulichen Anlagen durch Pflanzung Begrünung baulich nicht genutzter Bereiche
- 8 Erhalt und Entwicklung des wasserführenden Grabens durch Verbreiterung und begleitender Bepflanzung
- 9 Anlage von Rigolen zur dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers über eine belebte Bodenschicht



**Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Messkircher Straße" in Mengen**

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl. I 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 (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999, auf Grund von § 45b Abs.3 Satz 3 des Wasserschutzgesetzes (WG) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 1. Januar 1999 (GBl. S. 1).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**
- 1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- 1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 sind bis auf Spielhallen zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsgeschäfte nur mit folgenden Warengruppen zulässig:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
- Holz, Holzmaterial, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten
- Elektrogeräte (sogenannte weiße Ware, z. B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhütten, Campingartikel, Eisenwaren (großteilig Beschläge u. a.))
- Kraftfahrzeuge, inkl. Motorräder, Mopeds u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör (z. B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör)
- Farbe, Lacke, Malerbedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rolllös, Gitter
- großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsport, Fitnessgeräte)
- Kühle, Mineralwassergrüße
- andere, zentralrelevante Warengruppen, sind als ergänzende Randsortimente zulässig. Sie dürfen höchstens 10 % der Gesamtfläche eines Betriebes, in keinem Fall aber mehr als 400 m² Verkaufsfläche je Betrieb, umfassen.

- 1.1.2 Diskotheken sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.1.3 Spielhallen sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. mit Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Einzelne Wohn- und Bürogebäude § 9 (3) BauNVO: Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ist auf maximal 2 WE je Gewerbebetrieb festgelegt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 1.3 Nebenanlagen § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- |          |           |
|----------|-----------|
| GRZ: 0,8 | GRZ: 0,8  |
| BMZ: 8,5 | BMZ: 10,0 |
| H = 20 m | H = 20 m  |

- 3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1 abweichende Bauweise (a), entsprechend § 22 (4) BauNVO, offen jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- 4.1 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den gesondert im Plan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze und Hofflächen müssen wasserundurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, wassergebundenen Decken. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden, es muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

- Weitergehende Festsetzungen unter Punkt 5.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB.**
- 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

- Möglichkeiten der Rückhaltung / Speicherung: Dachbegrünung, Tanks (z.B. in Halle unter Decke), Teich, Wechselbiotop u.ä.
- Möglichkeiten der Weiterleitung des Niederschlagswassers: dezentrale Versickerung (nur für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser) oder Reinigung. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt nach Vorgabe und Genehmigung in die Kanalisation einzuleiten.

- 5.2 Die Dachentwässerung sowie die Entwässerung privater befestigter Flächen (außer Flächen, die nach Punkt 5.3 ausgeschlossen werden) hat durch breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht (mindestens 30 cm stark) auf eigenem Grundstück zu erfolgen. Für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind daher auf jedem Grundstück ausreichend bemessene Versickerungsflächen herzustellen.
- In die Versickerungsmulde darf kein Bauschutt eingebaut werden.

- Auf befestigten wasserundurchlässigen oder an Versickerungsanlagen angeschlossenen Flächen ist das Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig. Ebenso ist der Winterdienst einzuschränken (möglichst keine Verwendung von Streusalz). Auf die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist zu verzichten.
- Dachflächen sollen möglichst begrünt werden. Für Dachdeckungs- und Dachdichtungslagen sind grundsätzlich nur Materialien zulässig, die der Versickerung des Niederschlagswassers nicht entgegenstehen: unbeschichtete Kupfer, Zink oder Bleideckungen sind nicht zulässig. Ausnahmeweise können solche Eindeckungen zugelassen werden, wenn sie dauerhaft beschichtet werden und ein entsprechendes Prüfzeugnis vorliegt; ein vorgelegtes Prüfzeugnis führt jedoch nicht zwingend zur Gewährung der Ausnahmeregelung.

- 5.3 Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserundurchlässig befestigten Flächen oder auf Flächen, die an eine Versickerungsanlage angeschlossen sind, nicht zulässig.
- 5.4 Verunreinigtes Oberflächenwasser darf nicht versickert werden. Es muß entsprechend den anerkannten Regeln der Technik gereinigt werden und ist anschließend auf dem Baugrundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern. t
- 5.5 Die Entwässerung der öffentlichen Straßen- und Wegflächen erfolgt über begrünte Sickermulden (Rigolen) am Straßen- bzw. Wegrand (DTV < 15.000 Kfz). Überfahrten sind nach Erfordernis zulässig.
- 5.6 Weitergehende Anforderungen gemäß Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 bleiben unberührt und sind einzuhalten.

- 6.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind ausnahmsweise wegen Zufahrten, Zugängen oder unterirdischen Leitungen verschiebbar.
- Die festgesetzten Flächen mit flächenhaftem Grün sind gärtnerisch anzulegen, pro 1000 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbau (Stammdurchmesser mind. 16-18 cm) zu pflanzen.
- Mit Pflanzenerhaltungspflicht belegte Bäume / Pflanzgruppen sind auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten entsprechend der Artenliste des Grünordnungsplanes zu verwenden.
- 6.2 Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen:
- Die Begrünungsmaßnahme der Erschließungsstraße erfolgt im Zuge der Tiefbaumaßnahme durch die Stadt Mengen. Die restlichen Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserstellung durch die Grundstückseigentümer zu vollziehen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 6.3 Detaillierte Festsetzungen siehe Grünordnungsplan.
7. Flächen für Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB
- 7.1 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 unbeachtlich, 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 Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind.

**HINWEISE**

Für die Aufstellung von Baukränen bedarf es einer gesonderten Genehmigung. Die Genehmigung ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung des Baukrans unter Vorlage einer Karte im Maßstab 1:25.000 in der der Kranstandort markiert ist, und unter Angabe der Geländehöhe des Kranstandortes (Meter über NN) der maximalen Höhe des Krans (Meter über Grund) der Adresse des Kranstandortes und der voraussichtlichen Standzeit beim Regierungspräsidium zu beantragen.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Mengen,

Lange  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

Aufteilungsbeschluss am (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) 08.06.1999/07.11.2000

Bekanntmachung des Aufteilungsbeschlusses am (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) 14.12.2000

Bürgerbeteiligung am (§ 3 Abs. 1 BauGB) 14.12.2000

Auslegungsbeschluss am (§ 3 Abs. 2 BauGB) 28.10.2003

Öffentliche Auslegung vom (§ 3 Abs. 2 BauGB) bis 18.10.2003

Auslegung öffentlich bekanntgemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB) 28.09.2004

Satzungsbeschluss 1.BA am (§ 10 BauGB) 04.12.2003

Ausgefertigt: Mengen, den 05.03.2004

Angezeigt gem. § 11 BauGB am

Rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BauGB am

PROJEKT		BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET 'MESSKIRCHER STRASSE'	
STADT MENGEN			
BAUHERR	STADT MENGEN HAUPTSTRASSE 90 8812 MENGEN	MAßSTAB	PLAN-NR.
PLANUNG	STADTBAUAMT MENGEN DPL.-ING. JULIUS MIRM HAUPTSTRASSE 90 8812 MENGEN	1:1000	221.3
GRÜN-PLANUNG	DPL.-ING./FH KLAUS SAUR FREIER GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITECT BDLA		
ANERKANNT			
BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN			
GEZEICHNET:	27.09.1999/ ab	ERGÄNZT:	
GEÄNDERT:	01.02.2000/ ab 11.06.2001/ ab	07.02.2000/ ab 06.05.2000/ ab 25.06.2003/ ab	