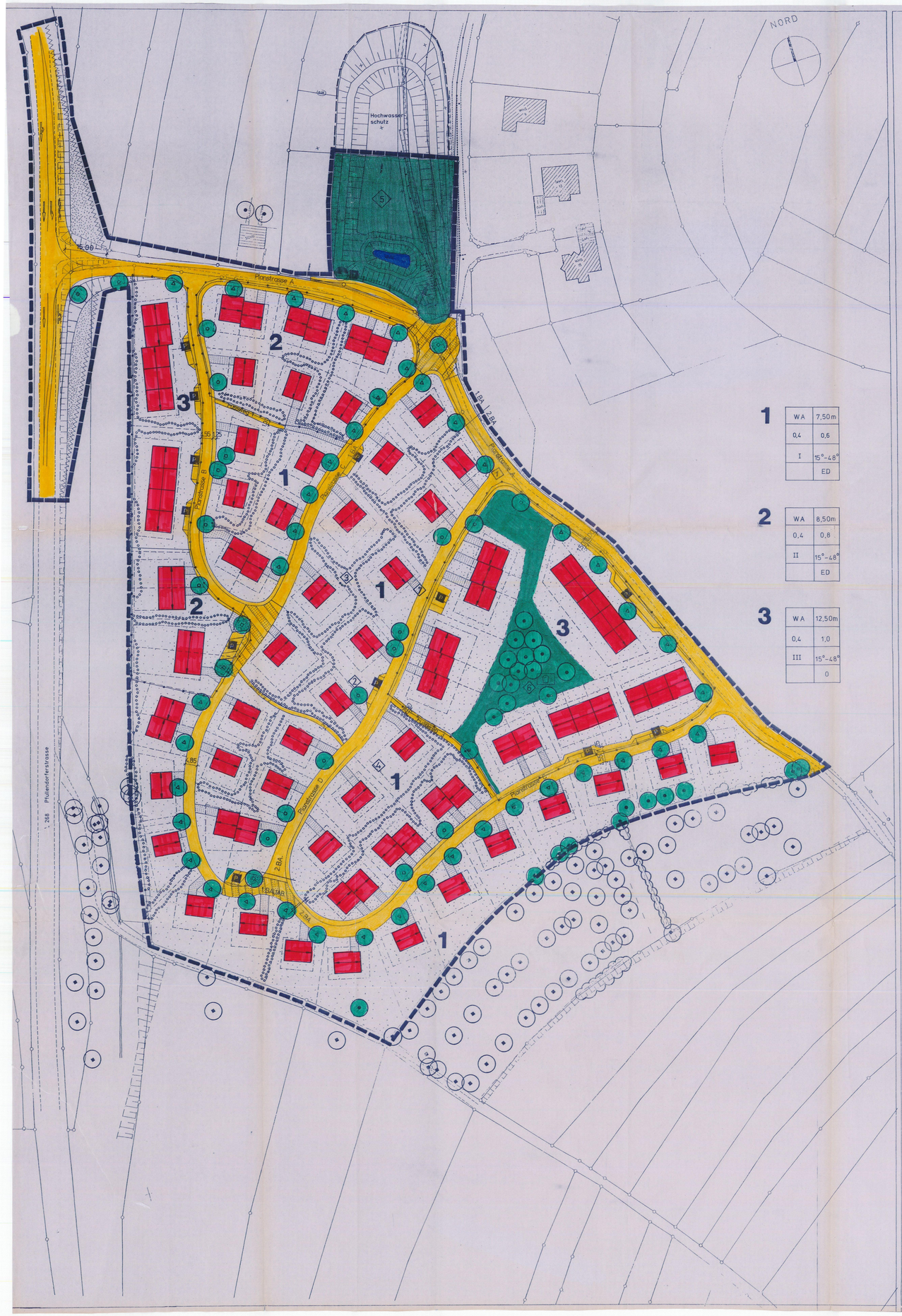

1	WA	7,50m
	0,4	0,6
	I	15°-48°
		ED

2	WA	8,50m
	0,4	0,8
	II	15°-48°
		ED

3	WA	12,50m
	0,4	1,0
	III	15°-48°
		0

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET — § 9 ABS. 1, NR. 1 BAUGB, § 4 BAUNVO

MÖGLICHE BEBAUUNGSFORM INNERHALB DER BAUGRENZE
ALS UNVERBINDLICHER VORENTWURF

BESTEHENDE BEBAUUNG

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE — § 9 ABS. 1, NR. 2 BAUGB

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN — § 9 ABS. 1, NR. 3 BAUGB

P STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN — § 9 ABS. 1, NR. 4 BAUGB

ÖFFENTLICHE STRASSE / GEHWEG — § 9 ABS. 1, NR. 11 BAUGB

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - PLATZGESTALTUNG — § 9 ABS. 1, NR. 11 BAUGB

WOHNWEGE / FUSSWEGE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 ABS. 7 BAUGB

FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN — § 9 ABS. 1, NR. 15 BAUGB
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
ZUGELASSEN SIND STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, HOFPLATZE, SCHUPPEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN — § 9 ABS. 1, NR. 15 BAUGB

VERKEHRSBEGLEITGRÜN — § 9 ABS. 1, NR. 15 BAUGB

PFLANZGEBOT BÄUME — § 9 ABS. 1, NR. 25 a BAUGB
ALS FESTSETZUNG AUF PRIVATER GRUNFLÄCHE,
STANDORT INNERHALB DES GRUNDSTOCKES IST NICHT VERBINDLICH
ALS FESTSETZUNGEN AUF OFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE

ALS STANDORTVERBINDLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNPLANERISCHEN EINBINDUNG AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE MIT FESTSETZUNG DER BAUMART, PFLANZGEBOT ACER PLAT. 'EMERALD GREEN'

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 ABS. 1, NR. 25 a BAUGB
GEHÖLZHECKEN ENTSPRECHEND PFLANZENLISTE, FREIWACHSEND

PFLANZBINDUNG VON BÄUMEN — § 9 ABS. 1, NR. 25 b BAUGB
ALS FESTSETZUNG AUF PRIVATER UND ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE

EMPFEHLUNG FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES LIEGENDEN FLÄCHEN

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

1 BEPFLANZUNG DER PLANSTRASSE MIT EINREIHIGER BAUMALLEE, LAUBBÄUME 2. ORDNUNG (ACER PLATANOIDES 'EMERALD QUEEN' HST, STU 16/18)
AUSGLEICH ZUR ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG
VERBESSERUNG DES KLEINKLIMAS
OPTISCHE FÜHRUNG UND EINBINDUNG
AUFWERTUNG DER AUFENTHALTS- UND WOHNUMFELDBEREICHE,
VERBESSERUNG DES KLEINKLIMAS

2 PFLANZGEBOT MIT BÄUMEN AUF PRIVATFLÄCHEN
ALS AUSGLEICH ZUR BEBAUUNG
EINBINDUNG DER GEBÄUDE IN DIE UMGEBUNG
GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DER FREIFLÄCHEN
MILDERUNG NEGATIVER AUSWIRKUNGEN AUF DAS LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

3 BAUM- UND STRAUCHBEPFLANZUNG (LAUBGEHÖLZE)
FELDHECKENARTIG ZUR GLIEDERUNG UND EINBINDUNG
DER GEPLANTEN BEBAUUNG AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE
LAGE ENTSPR. DER PROJ. BEBAUUNG UNVERBINDLICH

4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN GÄRTNERISCH NATURNAH ANLEGEN UND UNTERHALTEN
EINBINDUNG DER BAULICHEN ANLAGEN DURCH PFLANZUNG
BEGRÜNUNG BAULICH NICHT GENUTZTER BEREICHE

5 GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN NATURNAH DURCH BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG
EINBINDUNG IN DAS ORTSBILD, AUFWERTUNG DER AUFENTHALTS- UND WOHNUMWELDBEREICHE

6 ERHALT VORHANDENER BÄUME UND EINBEZIEHUNG IN DIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

7 AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN) WERDEN ZUR MINIMIERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG FÜR STELLPLÄTZE, HOFFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN NICHT VERSIEGELNDE FLÄCHEN MIT OFFENPORIGEN BELÄGEN FESTGESETZT, SOWEIT NICHT DURCH GESETZLICHE VORSCHRIFTEN ANDERWEITIG GEREGELT.
ALS MÖGLICHE BELAGSARTEN SIND WASSERGEBUNDENE DECKEN, RASENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINE SOWIE WASSERDURCHLÄSSIGES PFLASTER ZU VERWENDEN
VERBESSERUNG DES KLEINKLIMAS UND DER GRUNDWASSERNEUBILDUNGSRATE

GRÜNORDNUNGSPLAN ´PFULLENDORFER STRASSE´ MENGEN

BAUHERR	STADT MENGEN HAUPTSTR. 88512 MENGEN
ARCHITEKT	DIPL.ING.(FH) KLAUS SAUR FR. GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA SITZENBACHSTR. 14 , 73072 DONZDORF TEL. 07162 / 923738 FAX: 25658 BERGSTR. 6 , 88512 MENGEN , TEL. 07572 / 711155 , FAX: 711167
ANERKANNT	
MASSNAHMENPLAN	MASSTAB 1: 500 — PLAN-NR. 174.03
GEZEICHNET : 27.03.97 / sb	
ERGÄNZT :	GEÄNDERT :

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete — WR
1.2 Algemeine Wohngebiete — WA

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschoßflächenzahl z. B. — GFZ 0,7
2.2 Grundflächenzahl z. B. — GRZ 0,4
2.3 Zahl der Vollgeschoße
2.3.1 als Höchstgrenze — I
2.3.2 zwingend — I

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise siehe schriftl. Festsetzungen
3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig siehe schriftl. Festsetzungen
3.1.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe schriftl. Festsetzungen
3.2 Baulinie
3.3 Baugrenze
3.4 Stellung baul. Anlagen Firstrichtung

4. Verkehrsfläche

4.1 Strassenverkehrsflächen Gehweg, Fahrbahn
4.2 Strassenbegrenzungslinie
4.3 öffentl. Parkplätze — P
4.4 Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Trafostation
5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht — GFR

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

6.1 oberirdisch
6.2 unterirdisch

7. Grünflächen

7.1 Spielplatz,Schlittenbahn
7.2 Grünfläche öffentlich
7.3 Grünfläche privat — pGr.

8. Wasserflächen

8.1 Wasserflächen

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
9.1.2 Ortsrandeingrünung — OE
9.1.3 Bäume, ungef. Standort
9.1.4 Sträucher
9.2 Nebenanlagen
Stellplätze — ST
Garagen — GA
Carport, Gemeinschaftsst. — GSt
Gemeinschaftsgaragen — GGa
Spielplatz, Schlittenbahn
9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
9.5 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
9.6 Grundstücksgrenze
9.7 Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
9.8 Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
	Dachform
	Bauweise

9.9 Kennzeichnung des Geltungsbereiches der entspr. Nutzungsschablone — 1 2 3 4
9.10 Öffentliche Telefonzelle — T

Schriftliche Festsetzungen Bebauungsplan Pfullendorferstr.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

I.
1. Art der baul. Nutzung §9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet §4, Abs. 2 BauNVO Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 Maximal 3 WE pro Gebäude, pro Einzel-, Doppelhaus oder Reihenhauseinheit.

2. Maß der baul. Nutzung

1 I Vollgeschoß
Gebäudehöhe: (§ 16, Abs.2 Nr. 4, §18, Abs.1 BauNVO) von festgesetzter EFH Schnittpunkt Gebäudeaussenwand mit OK Dachhaut (First) bis zu 7,50 m.
Traufhöhe: von festgesetzter EFH Schnittpunkt Gebäudeaussenwand mit Schnittpunkt UK Sparren/Aussenwand bis zu 3,50 m.
GFZ 0,6
GRZ 0,4

2 II Vollgeschosse
Gebäudehöhe: (§ 16, Abs.2 Nr. 4, §18, Abs.1 BauNVO) von festgesetzter EFH Schnittpunkt Gebäudeaussenwand mit OK Dachhaut (First) bis zu 8,50 m.
Traufhöhe: von festgesetzter EFH Schnittpunkt Gebäudeaussenwand mit Schnittpunkt UK Sparren/Aussenwand bis zu 4,20 m.
GFZ 0,7
GRZ 0,4

3 III Vollgeschosse
Gebäudehöhe: (§ 16, Abs.2 Nr. 4, §18, Abs.1 BauNVO) von festgesetzter EFH Schnittpunkt Gebäudeaussenwand mit OK Dachhaut (First) bis zu 12,50 m.
Traufhöhe: von festgesetzter EFH Schnittpunkt Gebäudeaussenwand mit Schnittpunkt UK Sparren/Aussenwand bis zu 7,00 m.
GFZ 1,0
GRZ 0,4

3. Bauweise

3.1 offene Bauweise, entsprechend §22 BauNVO (2), wie im Plan festgesetzt.

3.4 Stellung der baul. Anlagen, Firstrichtung wie im Plan festgesetzt

3.5 Nebenanlagen §14 (1) BauNVO, gemäß §50(1) LBO.

3.6 Mit Sichtdreiecken belastete Flächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten. §9 (1) 4 BauGB

4.1 Die Anordnung auf dem Baugrundst. bzw. Festsetzung im Plan sind nicht zwingend.

4.2 Befestigung der privaten Steil- und Hofflächen, sowie der Eingangsbereiche. Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen z. B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfuge, wassergebundenen Decken. Asphalt und Verbundsteinpflaster sind nicht erlaubt

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, §9 (1) 20 BauBG

Für das gesamte Plangebiet besteht ein seperater Gründordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird und somit bindend ist.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen §9 (1) 25 a BauGB

6.1 Als Festsetzung auf privater Grünfläche (im Grüordnungsplan), die Lage der im Plan eingetragenen Baumstandorte innerhalb des Grundstücks ist nicht verbindlich. Als standortverbindliche Festsetzung zur grünplanerischen Einbindung auf privater Grünfläche mit Festsetzung der Baumart. Ergänzend hierzu Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wie im Grünordnungsplan festgelegt. Es dürfen nur einheimische Gehölze verwendet werden, siehe hierzu Pflanzenliste Grünordnungsplan.

6.2 Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen Garagen- und Carportwände zu beranken.

Hinweis:

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.

Die vereinfachte Änderung ist gemäß §2 BauGB durch Beschluß des Gemeinderats der Stadt Mengen vom 27.01.1998 und 17.03.1998 aufgestellt worden.

Mengen, den .....
Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat diese Satzung mit Plan gemäß §3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.05.2001 bis 18.06.2001 öffentlich ausgelegen.

Mengen, den .....
Bürgermeister

Über die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat gemäß §10 BauGB in seiner Sitzung vom 09. 10. 2001 entschieden und die Satzung beschlossen.

Mengen, den .....
Bürgermeister

~~Diese Satzung ist gemäß § ... vom Landratsamt Sigmaringen mit Verfügung vom ... genehmigt worden.~~

~~Sigmaringen, den .....~~
~~Landratsamt~~

~~Bekanntmachung der vereinfachten Änderung~~
~~Die Genehmigung des Landratsamt ist gemäß § ... am ... 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.~~

Mengen, den 07. 12. 2001
Bürgermeister

Stadt Mengen Bebauungsplan Pfullendorfer Strasse,

M = 1 : 500

Gefertigt: Mengen, den 25. 03. 1996
Geändert: Mengen, den 27. 01. 1997
Geändert: Mengen, den 29. 07. 1997
Aufstellungsbeschluß für vereinfachte Änderung 27. 01. 1998
u. 17. 03. 1998

Planungsgruppe Mengen
Josef Gruber Karl Kniesel
Freie Architekten
Mitteleschweg 31
88512 Mengen
Tel. 07572 / 9754
Fax 07572 / 94172