

Stadt Mengen, Ortsteil Ennetach
Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan „Brendlesäcker - Im Winkel“, Bereich „Im Winkel“



Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Stand 07.02.2017 - Satzungsbeschluss

Achim Ketterer
Freier Stadtplaner

Kovacik  Ingenieure
Beratende Ingenieure

Verfahrensführende Gemeinde

Stadt Mengen

Bürgermeister Stefan Bubeck
Hauptstraße 90
88512 Mengen

Sachbearbeitung:
Andreas Steck

Telefon 07572-607-110
Mail andreas.steck@mengen.de

Auftraggeber

Kovacik Ingenieure GmbH

Herr Madlener
Josefinenstraße 7
72488 Sigmaringen

Telefon 07571-6450-12
Mail madlener@kovacic.de

Auftragnehmer

Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

Herr Ketterer
Mohlstraße 116
78532 Tuttlingen

Telefon 07461-9101606
Mail achim.ketterer@t-online.de

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

siehe Planeintrag

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauGB sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestand des Bebauungsplanes.

Die Zahl der Wohneinheiten ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

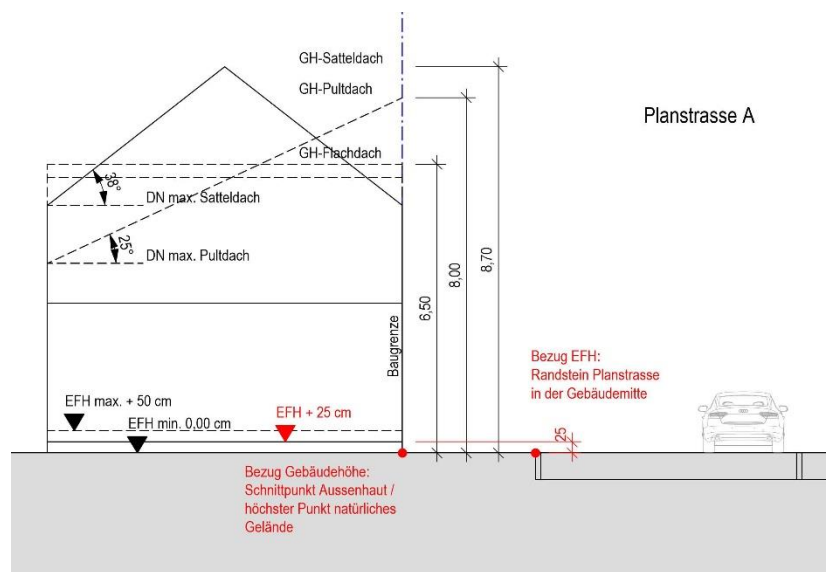
(1) Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

siehe Planeintrag

(2) Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

siehe Planeintrag und Systemschnitt

Die Gebäudehöhe ist zu messen vom höchsten Anschnitt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis zur Höhe des Firsts, bei Pultdächern bis zur Oberkante des Dachaufbaus bzw. dem oberen Abschluss von zurückgesetzten Geschossen, bei Flachdächern mit Attika bis zur Oberkante Attika.



(3) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

siehe Planeintrag

3 Bauweise

(1) Bauweise (§ 22 BauNVO)

siehe Planeintrag

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

siehe Planeintrag

5 Höhenlage der baulichen Anlagen

(1) Zulässige EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

siehe Systemschnitt Punkt 2.2

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Höhe der Straßenoberkante bestimmt. Bezugspunkt für die zulässige EFH ist die Straßenoberkante (Randstein) zuzüglich 25 cm in der Mitte des Gebäudes.

Die EFH kann um 25 cm über- bzw. unterschritten werden.

6 Stellplätze und Garagen

(1) Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) und Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werden Garagen parallel zu öffentlichen Straßen oder Wegen erstellt, ist von diesen ein Mindestabstand von mind. 0,5 m einzuhalten, bei senkrechter Stellung ist ein Mindestabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.

Je Grundstück sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

7 Verkehrsflächen

(1) Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeintrag

(2) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeintrag

Zweckbestimmung: Parkplatz

(3) Verkehrsgrünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeintrag

Verkehrsgrünflächen gehören zur Verkehrsanlage und werden gemäß dem Umweltbericht begrünt.

(4) Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB)

siehe Planeintrag

8 Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. (1) BauNVO in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

9 Grünflächen

(1) Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planeintrag

Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist das Anlegen von Wegen mit wassergebundener Oberfläche von max. 2,0 m Breite zulässig. Die Wege dienen zur Anbindung an das überörtliche Wegenetz.

10 Pflanzgebote

(1) Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Privatgrundstück ist ein heimischer, standortgerechter, mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind die Baumarten der Pflanzliste 1 (siehe Anhang UB) zu verwenden (Pflanzqualität mindestens H mB 14-16).

Anzahl gesamt: 14 Stck.

(2) Pflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeintrag

Entlang der Erschließungsstraße sind acht großkronige Laubbäume (Anhang Pflanzliste 2); Pflanzqualität H mB StU 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Standort siehe Planeintrag). Die Baumscheiben sind mindestens 12 m² groß. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

(3) Pflanzung von großkronigen Bäumen auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeintrag

Auf den öffentlichen Grünflächen sind sieben großkronige Laubbäume (Anhang Pflanzliste 2); Pflanzqualität H mB StU 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzabstand mind. 12 m). Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

(4) Begrünung des Verkehrsbegleitgrüns mit niederen, heimischen und standortgerechten Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

siehe Planeintrag

Auf den kleinen Grünflächen entlang der Straßen und auf den Baumscheiben ist eine Hecke aus niederen, heimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß (Anhang Pflanzliste 3) zu pflanzen. Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen der Reihe 1,0 m. Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm. Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen. Bei

Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.
Die genaue Lage ist dem Maßnahmenplan zu entnehmen.

**(5) Entwicklung von artenreichem, standortgerechtem
Grünland (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

siehe Planeintrag

Einsaat von autochthonem Saatgut für extensives Grünland
(RSM 8.1) oder vergleichbar. Saatstärken 3-7 g/m² oder

Entwicklung von artenreichen Wiesen durch
Mahdgutübertragung oder Heudruschverfahren von
artenreichen Wiesen in der Umgebung. 2-malige Mahd der
Wiese/Jahr. 1. Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser
(Glatthafer), je nach Wuchsjahr Ende Mai bis Ende Juni, 2.
Schnitt witterungsabhängig jedoch frühestens 8 Wochen
später. Abfuhr des Mähgutes. Keine Düngung.

11 Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

**(1) Kein Baurecht bis Wegfall Überschwemmungsgebiet
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

siehe Planeintrag

Die in der Planzeichnung festgelegten Nutzungen sind im
Bereich, der in der Planzeichnung dargestellten Fläche (blaue
Schraffur) erst nach Wegfall des Überschwemmungsgebietes
zulässig.

12 Sonstige Festsetzungen

(1) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

Zuordnung für die Eingriffe auf den Baugrundstücken

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind,
werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des
Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB
zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im
Umweltbericht näher beschrieben. Zugeordnet werden als
Sammelausgleichsfläche folgende Bereiche:

Für das Schutzgut Pflanzen / Biotope

K3+K4: Verlegung und naturnahe Gestaltung des Trögebachs
mit Baumpflanzungen zu 26 %, entspricht 25%

Gesamtausgleich

Für das Schutzgut Boden

K3+K4: Verlegung und naturnahe Gestaltung des Trögebachs
mit Baumpflanzungen zu 49 %, entspricht 47%

Gesamtausgleich

Zuordnung durch den Bau der Erschließungsstraßen

Die Eingriffe, die durch den Bau der Erschließungsstraßen
(inkl. Parkplätze) hervorgerufen werden, werden
durch die Maßnahmen

- innerhalb des Bebauungsplangebietes:

Für das Schutzgut Pflanzen / Biotope

K1 + K2: Entwicklung von artenreichem, standortgerechtem
Grünland und Pflanzung von sieben großkronigen Bäumen
(Öffentliche Grünfläche) zu 100 %, entspricht 4%

Gesamtausgleich

- außerhalb des Bebauungsplangebietes:

Für das Schutzgut Pflanzen / Biotope

K3+K4: Verlegung und naturnahe Gestaltung des Trögebachs
mit Baumpflanzungen zu 4,2 %, entspricht 4%

Gesamtausgleich

Für das Schutzgut Boden

K3+K4: Verlegung und naturnahe Gestaltung des Trögebachs
mit Baumpflanzungen zu 20,8 %, entspricht 20%

Gesamtausgleich

(2) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

(3) Maßangaben sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

siehe Planeintrag

II Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Brendelsäcker – Im Winkel“, Bereich „Im Winkel“ werden
folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1 Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen

(1) Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

siehe Planeintrag

Zulässig sind graue, schwarze, rote und rotbraune
Eindeckungen. Dachaufbauten sind zulässig.

2 Werbeanlagen und Automaten

(1) Verkaufsautomaten (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der
öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

3 Äußere Gestaltung der unbebauten Flächen

(1) Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen
anzulegen und zu unterhalten und mit überwiegend
heimischen Pflanzen zu begrünen. Zur Herstellung des
Straßenkörpers sind an den an öffentliche Verkehrsflächen
angrenzenden Grundstücken Böschungen als
Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

(2) Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Zäune und sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über
dem Boden freilassen. Die maximal zulässige Höhe beträgt
1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen. Einfriedigungen sind
an der straßenseitigen Grundstücksgrenze 0,5 m
zurückzusetzen.

4 Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen

(1) Verwendung offenerporiger Beläge (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die Erschließungswege, Rangier- und Zufahrtsbereiche sowie Lagerflächen sind mit offenerporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, wassergebundene Decke.

5 Niederspannungsfreileitungen

(1) Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen, insbesondere Telefon und Breitbandkabel sind nicht zulässig.

6 Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(1) Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und unbedenklichen Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu verwenden und zu versickern. Sollte eine flächige Versickerung nicht möglich sein sind ggf. Versickerungsmulden mit belebten Bodenschichten (mind. 30 cm) anzulegen. Der Überlauf ist gepuffert direkt oder über den Regenwasserkanal direkt in den Trögebach einzuleiten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

Aufgestellt:

Tuttlingen, 07.02.2017

Dipl. Ing. (FH) Achim Ketterer – Freier Stadtplaner

Anerkannt:

Mengen, 07.02.2017

Stefan Bubeck – Bürgermeister

III Hinweise und Empfehlungen

1 Bodenschutz

Unbelastete Böden sind abzutragen, zwischenzulagern und soweit wie möglich für die Geländemodellierung wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG BW § 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 1 Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden. Ein Bodenverwertungskonzept ist zu entwickeln.

2 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als sechs Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

3 Beachtung des Artenschutzes bei Rodung der Gehölze

Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

4 Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED, Natrium-Niederdruckdampfleuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten.

5 Gefahrenstoffe und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

6 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Verzicht auf flächige Eindeckung von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei). Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

7 Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung < 10° mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke; z. B. Garagen und Carports.

8 Umgang mit Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist

der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

9 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWs- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

10 Bauweise des Kellers

Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse im Baugebiet ist im Rahmen der Bauwerksgründung ein Anschneiden von grundwasserführenden Schichten nicht auszuschließen. Die Bauausführung des Kellers in **wasserundurchlässiger Bauweise („weiße Wanne“)** wird daher empfohlen. Die hydrogeologischen Verhältnisse werden im Rahmen eines Monitorings über Grundwassermessstellen laufend überwacht.

Das Baugebiet liegt des Weiteren im Bereich der Wasserspiegellagen verschiedener Hochwasserjährlichkeiten, welche im Rahmen der Erstellung von Hochwassergefahrenkarten - hier für die „Ablach“ - durch das Land Baden-Württemberg veröffentlicht sind.

Nähere Informationen hierzu können bei der Stadt Mengen, Sachgebiet Tiefbau eingeholt werden.

Anhang Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Pflanzempfehlungen Bäume für die Grundstücke (M5)

Pflanzqualität: Hochstamm, m.B., StU 14-16 oder Sol, 3 x v.,
m.B., 200-250

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

**Obstbaum-Hochstämme StU 12-14: Apfel, Birne, Kirsche,
Pflaume, Quitte, Zwetschge**

Pflanzliste 2

Pflanzempfehlungen Bäume entlang der Straßen (M6, K2)

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen Stammumfang
mindestens 18-20 cm (Straßenbaumqualität)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanooides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuß
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzliste 3

Pflanzempfehlungen niedere Hecke (M7)

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm,

Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen der Reihe 1,0 m.

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa vosagiaca	Blau-grüne Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball