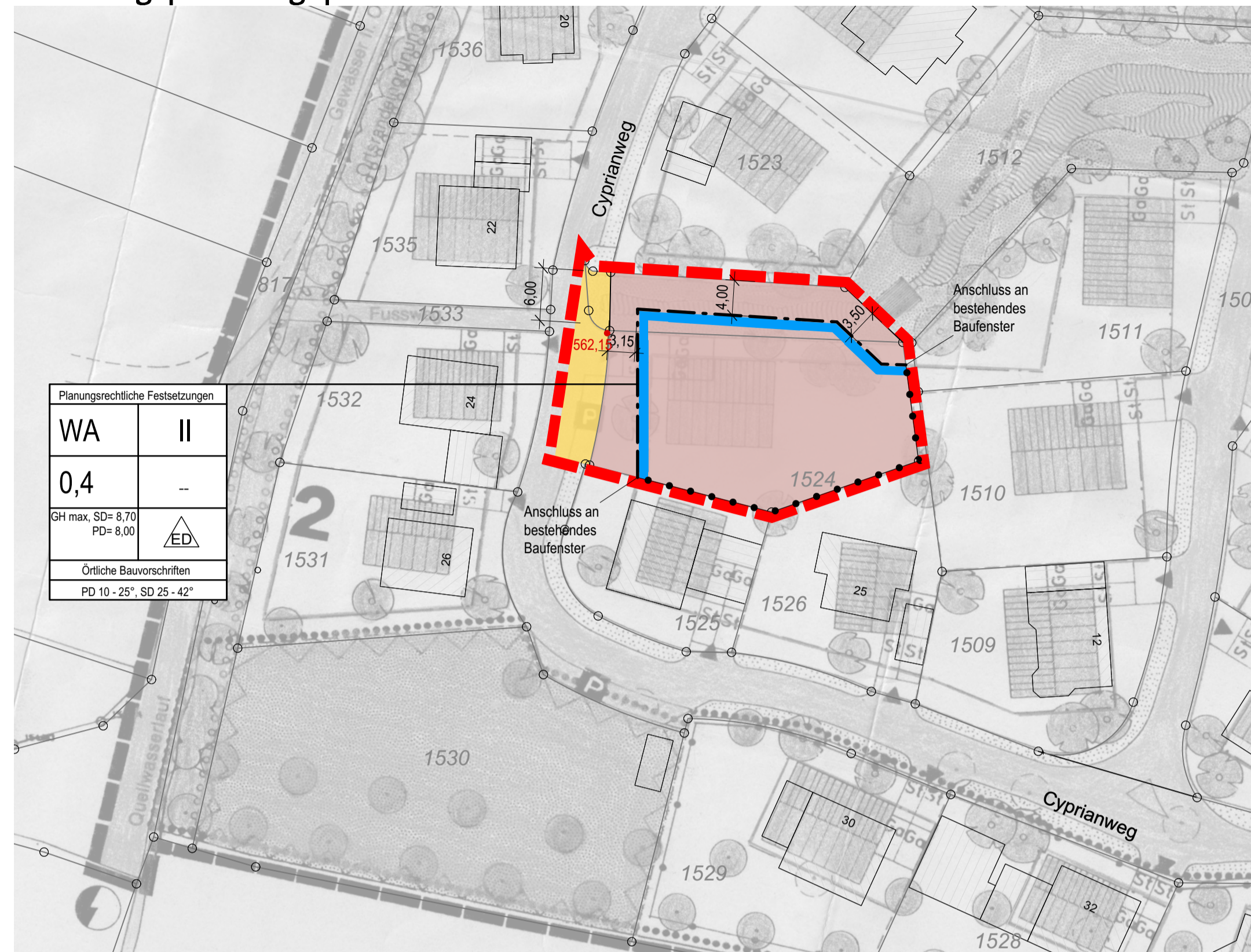


Bebauungsplan - Lageplan



Der Bebauungsplan "Edelbrunnen", festgesetzt durch Satzung am 09.01.1996 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:

Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.

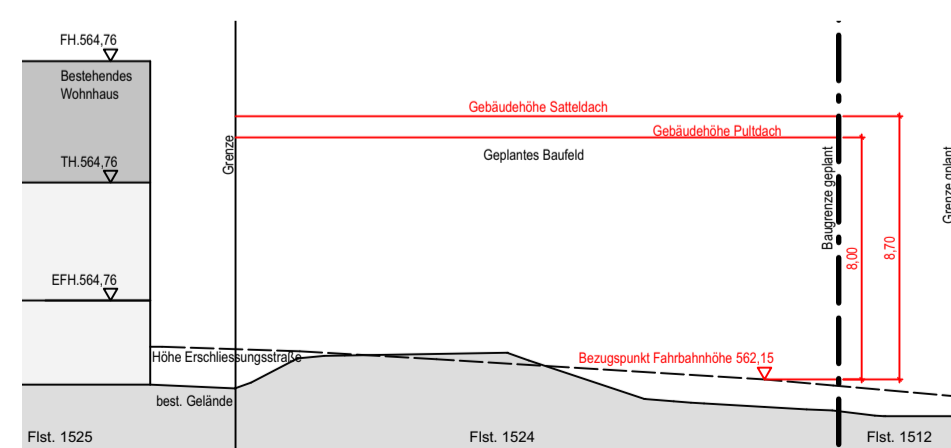
Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen 3.5, 4.1 werden wie folgt neu gefasst:

- 3.5 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.1 Einzel- und Doppelgaragen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor Einzel- und Doppelgaragen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Es werden die folgenden Planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt:

- 2.1 Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die im Lageplan bzw. System-schnitt dargestellte Höhe ü.NN.



- 6.4 Pro Gebäude ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzliste in Anhang II Umweltanalyse zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 1.3, 1.4, 1.6 und 1.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gestrichen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Dachform und Dachneigung werden wie folgt neu gefasst:

- 1.2 Dachform, Dachneigung
Satteldach 25 - 42°
Pultdach 10 - 25°
Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Es werden folgende Hinweise ergänzt:

- Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln. Die notwendige Rodung von Sträuchern und Bäumen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.
- Schutz des Oberbodens. Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe. Bei voraussichtlichen Lagerung ab 2 Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.
- Reduktion von Lichtemissionen. Für die private (und öffentliche) Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur max. 3000 K oder vergleichbar) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren.

RECHTSKRAFTVERMERK

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

Mengen, den Philip Schwaiger Bürgermeister

Planzeichen als Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

GH max Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß z.B. 8,70 m

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	--	
Gebäudehöhe	Bauweise	
Dachform		

Bauweise

ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugestaltung

SD, PD Dachform - SD=Satteldach PD=Pultdach

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Darstellung

Planunterlage B-Plan Edelbrunnen

Kataster

Bezugspunkt Gebäudehöhe EFH in m ü. NN

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Mengen, den Philip Schwaiger Bürgermeister

Lage des Änderungsbereiches



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß - Gemeinderat 10.04.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
Auslegungsbeschluß - Gemeinderat
Bekanntmachung Auslegungsbeschluss
Offenlage 07.03.2025-07.04.2025
Behördenbeteiligung 09.12.2025-12.01.2026
Satzungsbeschluß - Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft

DATUM

Mengen, den Philip Schwaiger Bürgermeister

Projekt

Stadt Mengen Stadtteil Ennetach Bebauungsplan "Edelbrunnen, 1. Änderung"

Bauherr

Stadtverwaltung
Hauptstraße 90
88512 Mengen

Planstand

Satzungsbeschluß - 21.04.2026

Plan

Bebauungsplan M 1/500

Projektnummer Plannummer

816_180

3.1

Planung

Achim Ketterer
Freier Stadtplaner

Dipl. Ing. (FH) - Mohlstrasse - 116 - 78532 Tuttlingen - Telefon 07461-9101606
Fax 9101607 - Mail achim.ketterer@t-online.de