

Landkreis Sigmaringen  
Stadt Mengen

**Satzung**  
**über die örtlichen Bauvorschriften**  
**zum Bebauungsplan „Hinterdorf - 1.Änderung“**  
in Rulfingen

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert am 23.02.2017;
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.06.2013 (GBl. S. I.511)
- Nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinterdorf - 1.Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 19.08.2017. Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für die Flurstücke Nr. 2843, 2844, 2845, 2846, 2847 und 2848, Gemarkung Rulfingen. Für diese Flurstücke sind der Bebauungsplanbeschluss und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften vom 26.08.1997 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinterdorf - 1.Änderung“ besteht aus folgenden Unterlagen:

- Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ... 06.02.2018 ...
- Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom ... 06.02.2018 ...

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hinterdorf - 1.Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mengen, den .....

.....  
Stefan Bubeck  
Bürgermeister

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | Aufschüttungen und Abgrabungen<br>(§74 Abs.1 Nr.3 LBO) | Sind bis zu einer Höhe von 200 cm vom natürlichen Gelände abweichend zugelassen. Abgrabungen und Aufschüttungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, müssen geduldet werden.   |
| 2. | Dachform<br>(§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)                      | Alle Dachformen sind zulässig.<br>Neigung bis 55°   |
| 3. | Garagen<br>(§ 74 Abs.1 LBO und § 6 LBO)                | Garagen können überall auf dem Grundstück erstellt werden.<br>An der Döllenstraße ist ein baulicher Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von min. 50 cm einzuhalten.   |
| 4. | Sämtliche Stromleitungen                               | entfällt  |
| 5. | Äußere Gestaltung                                      | Die geneigten Dachflächen sind mit Dachsteinen in den Farben rot, grau oder schwarz, die Dachgauben auch mit Metallen in den Farben grau bis dunkelbraun eingedeckt werden. Nicht zugelassen sind glänzende und reflektierende Oberflächen.<br><br>Dachbegrünungen sind zulässig.<br><br>Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind zulässig.  |
| 6. | Einfriedungen<br>(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)                 | Entlang öffentlicher Flächen sind tote Einfriedigungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m, geschnittene Hecken bis 1,80 cm zulässig.<br><br>Mit der Einfriedung ist entlang der Döllenstraße ein Abstand von min.50 cm zu halten.<br><br>Freiwachsende Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.<br>Bei Anpflanzung von Hecken und Sträuchern ist die Auswahl aus der Pflanzliste (s. Grünordnungsplan) zu treffen. |

### III. HINWEISE

#### Grundstücksentwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Hofflächen wird dem südöstlich gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Mulden verringern dabei die Fließgeschwindigkeit durch geringes Längsgefälle.

Die erforderliche Reinigung des Oberflächenwassers erfolgt durch eine belebte Bodenzone. Eine Vorbehandlung mittels Leichtflüssigkeitsabscheider erfolgt nicht.

Das Schmutzwasser wird über die neu zu bauenden Kanäle dem Ortskanal zugeführt.

Für den Nachweis der ordnungsgemäßen Entwässerung wurde ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse und der Drainageleitungen im Freispiegel besteht nicht.

#### Außenflächen

Wasserdurchlässig befestigte Außenflächen sind nicht zum ständigen Abstellen von Maschinen und Geräten und wassergefährdenden Stoffen geeignet.

#### Bodenschutz

Für die Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten", Stand November 2006, zu beachten. Anfallender nicht kontaminierter Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.).

#### Archäologische Funde

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 – Denkmalpflege, mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin anzuzeigen, um eine archäologische Begleitung zu ermöglichen. Sollten im Zuge von Bauarbeiten während der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder **Befunde** (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen (Tel: 07071 / 757-2413 oder 07071 / 757-2449 / Fax: 07071 / 757-2431) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen (§ 20 DSchG).

#### Wassergefährdende Stoffe

Sämtliche einwandige Anlagen, Behälter und Gebinde mit wassergefährdenden Flüssigkeiten müssen in Auffangwannen aufgestellt werden. Die Auffangwannen müssen mindestens 10 % der gesamten vorhandenen Flüssigkeitsmenge fassen und mindestens so groß sein, dass der Inhalt des größten vorhandenen Einzelbehältnisses aufgenommen werden kann. Die Auffangwannen müssen dicht, einsehbar und gegenüber den eingelagerten Medien beständig sein. Die Auffangwannen sind trocken zu halten und gegen Niederschläge zu schützen.

Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln" vom 06.11.1997 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Straßenbeleuchtung § 126 Abs.(1) BauGB

Die Masten für die Straßenbeleuchtung werden auf den Privatgrundstücken angebracht. Diese sowie die hierfür erforderlichen Fundamente sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Maßnahmen der Bodenordnung

Auf die eventuelle Notwendigkeit bodenordnerischer Maßnahmen wird hingewiesen.

Grundwasserschutz

Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Für die Fassung und Ableitung der Wasseraustritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen

## IV. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Mengen, Ortsteil Rulfingen  
Bebauungsplan „Hinterdorf - 1.Änderung“  
Gesamtfläche 65.537 m<sup>2</sup>

Bruttobauland (Bbl)	65.537 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsflächen gesamt	7.294 m <sup>2</sup>	11,2 %
Straße	6.813 m <sup>2</sup>	10,4 %
Fußwege	481 m <sup>2</sup>	0,7 %
private Grünfläche	37.847 m <sup>2</sup>	57,7 %
öffentliche Grünflächen	2.583 m <sup>2</sup>	3,9 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	1.507 m <sup>2</sup>	2,2 %
Nettobauland	15.873 m <sup>2</sup>	24,2 %