

Stadt Mengen
Kreis Sigmaringen

Satzung
über den Bebauungsplan
"Bussenblick" in Mengen-Beuren

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68) hat der Gemeinderat der Stadt Mengen den Bebauungsplan "Bussenblick" am 25.09.2012 als Satzung beschlossen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bussenblick" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 20.06.2012.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit seinem zeichnerischen und textlichen Teil vom 20.06.2012.

Beigefügt sind:

Begründung vom 20.06.2012

Umweltbericht vom 20.06.2012 mit Maßnahmenplan und Konfliktplan

§ 3
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

H i n w e i s :

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Ausgefertigt

Mengen, den 26. September 2012



Stefan Bubeck
Bürgermeister

Stadt Mengen
Kreis Sigmaringen

Satzung
über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
"Bussenblick" in Mengen-Beuren

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 hat der Gemeinderat der Stadt Mengen folgende örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bussenblick" am 25.09.2012 als Satzung beschlossen:

1. Örtliche Bauvorschriften

1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Hauptgebäude, freistehende Nebengebäude und Garagen:

Im Wohngebiet sind als Art des Daches für die Hauptgebäude, freistehenden Nebengebäude und Garagen / Carports Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) bis 20° Dachneigung, geneigte und steile Dächer (SD) bis einschließlich 38° Dachneigung zulässig; die Dachformen sind nicht eingeschränkt.

1.2 Äußere Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 Nr.1 u. Abs.3 Nr.2 LBO

Dachflächen:

Bei den geneigten Hauptdachflächen der Gebäude sind nur Ziegel oder Betonsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dächer aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen mit Dachbegrünung, sowie liegende Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

Als Festsetzungen zur Minderung des Eingriffes sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° (Garagen und Carports), sowie Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 8 cm betragen. Bei Carports können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

Außenwandflächen:

Unzulässig sind auffallend grelle oder bunte, sowie schwarze oder dunkle Farben, sowie reflektierende Materialien.

Die Wände aneinandergrenzender Gebäude sind im selben Material und Farbton auszuführen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind im Fassadenbereich unzulässig.

1.3 Antennen § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antennenanlage zulässig.

1.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die nichtüberbaubaren Flächen sind gärtnerisch mit überwiegend gebietsheimischen Pflanzen zu gestalten.

Unbefestigte Flächen sind mit einer Abdeckung von mindestens 30 cm Oberboden anzulegen. Dazu ist der im Baugebiet anfallende Oberboden zu verwenden.

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Belagsflächen ist mit sickerfähigem Belag auszuführen. Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr. 3 u. § 10 Nr.1,2,3 LBO

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 0,50 m, gemessen vom bestehenden Gelände, zulässig.

Das bestehende Gelände bezeichnet das Gelände nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen. Dieser Geländezustand wird durch Geländeaufnahmen und Geländeschnitte des Ingenieurbüro Koschmieder, Hohentengen-Ursendorf, dokumentiert.

Die örtliche und höhenmäßige Lage von selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen. Der bei der Maßnahme anfallende Aushub ist auf dem eigenen Gelände zur Höhenangleichung und Modellierung wieder einzubauen. Die Abfuhr von Boden ist nur in beantragten Ausnahmefällen zulässig.

1.6 Einfriedigungen und Stützmauern § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Durchgängig entlang der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen als bauliche Anlagen in geschlossener (z.B. Mauern, Holzwände, o.vgl.) und offener Art (Drahtzäune, Stabgitter, o.vgl.) nur bis zu einer Höhe von 1.00 m über den Straßenniveau zulässig. Die örtliche und höhenmäßige Lage von Einfriedigungen als bauliche Anlagen ist in den Bauunterlagen zeichnerisch darzustellen.

Für die Einfriedung aus Hecken und Sträuchern ist die Auswahl der Arten aus der Pflanzliste des Umweltberichtes bzw. des Textteils zum Grünordnungsplan zu treffen. Einfriedigungen aller Art müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei geschnittenen Hecken ist die Außenseite maßgebend, dies ist bei der Pflanzung zu beachten. Zu nachbarlichen Grenzabständen gilt für die Pflanzabstände das Nachbarrecht Baden-Württemberg.

1.7 Niederspannungsfreileitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und § 50 Abs. 3 TKG

Niederspannungsfreileitungen, insbesondere Telefon und Breitbandkabel sind nicht zulässig.

1.8 Verkaufsautomaten § 74 Abs. 1 Nr.2 LBO

Die Anbringung von Verkaufsautomaten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs.6 BauGB

Schutz des Bodens

(1) Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen (§ 1 a Abs. 1 BauGB, § 4 BodSchG) Ober- und Unterboden sind getrennt aus - und wieder einzubauen.

(2) Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 23 Abs. 1 Landesabfallgesetz das Referat Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts zu verständigen.

(3) Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref.26 –Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Hinweise

3.1 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Es besteht kein Anspruch im Freispiegel.

3.2 Grünordnung

Die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist in den Baueingabeplänen nachzuweisen.

Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.

3.3 Wasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist unzulässig. Insofern eine Ringdrainage um das Gebäude geführt wird, ist das gefasste Wasser zu versickern (z.B. über eine Rigole).

3.4 Bodenschutz

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung auf dem eigenen Grundstück durch Modellierung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Für den Umgang mit, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorhaben des Heft 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

Freiflächen:

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleppen des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen ausgeführt werden.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und I oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Hinweise und Regelungen aus dem Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamtes sind zu berücksichtigen.

3.5 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt - Fachbereich Technik - sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

3.6 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

3.7 Niederschlagswasser- und Regenwassernutzung

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird empfohlen, für Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser eine Regenwasserzisterne in Form einer Retentionszisterne zu erstellen, wobei das Retentionsvolumen mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelte Fläche betragen sollte. Das gesammelte Regenwasser darf nach der Trinkwasserverordnung in eigengenutzten Wohnhäusern oder Wohnungen ohne Einschränkung für die Gartenbewässerung, die Toilettenspülung und I oder für den Betrieb der Waschmaschine genutzt werden.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist diese gemäß der Trinkwasserverordnung dem Landratsamt - Gesundheitsamt anzuzeigen.

Des Weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.

3.8 Immissionen

Das Baugebiet schließt an ein bestehendes Dorfgebiet an. Auf mögliche Geruchsbelastigungen aus der Landwirtschaft (Nutzung und Betrieb) wird hingewiesen.

3.9 Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien § 68 Abs. 3 TKG

Das in Ziffer 1.7 der örtlichen Bauvorschriften normierte Gebot der unterirdischen Führung von Fernmeldekabel nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) stellt kein Verbot der oberirdischen Führung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO dar. Vielmehr hat das Gebot der unterirdischen Führung im Zustimmungsverfahren nach § 68 Abs. 3 TKG als städtebaulicher Belang, die optische Erscheinung von Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien zu vermeiden, in die Abwägungsentscheidung mit einzufließen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Bebauungsplan vom 20.06.2012.

Ausgefertigt
Mengen, den 26. September 2012



Stefan Bubeck
Bürgermeister