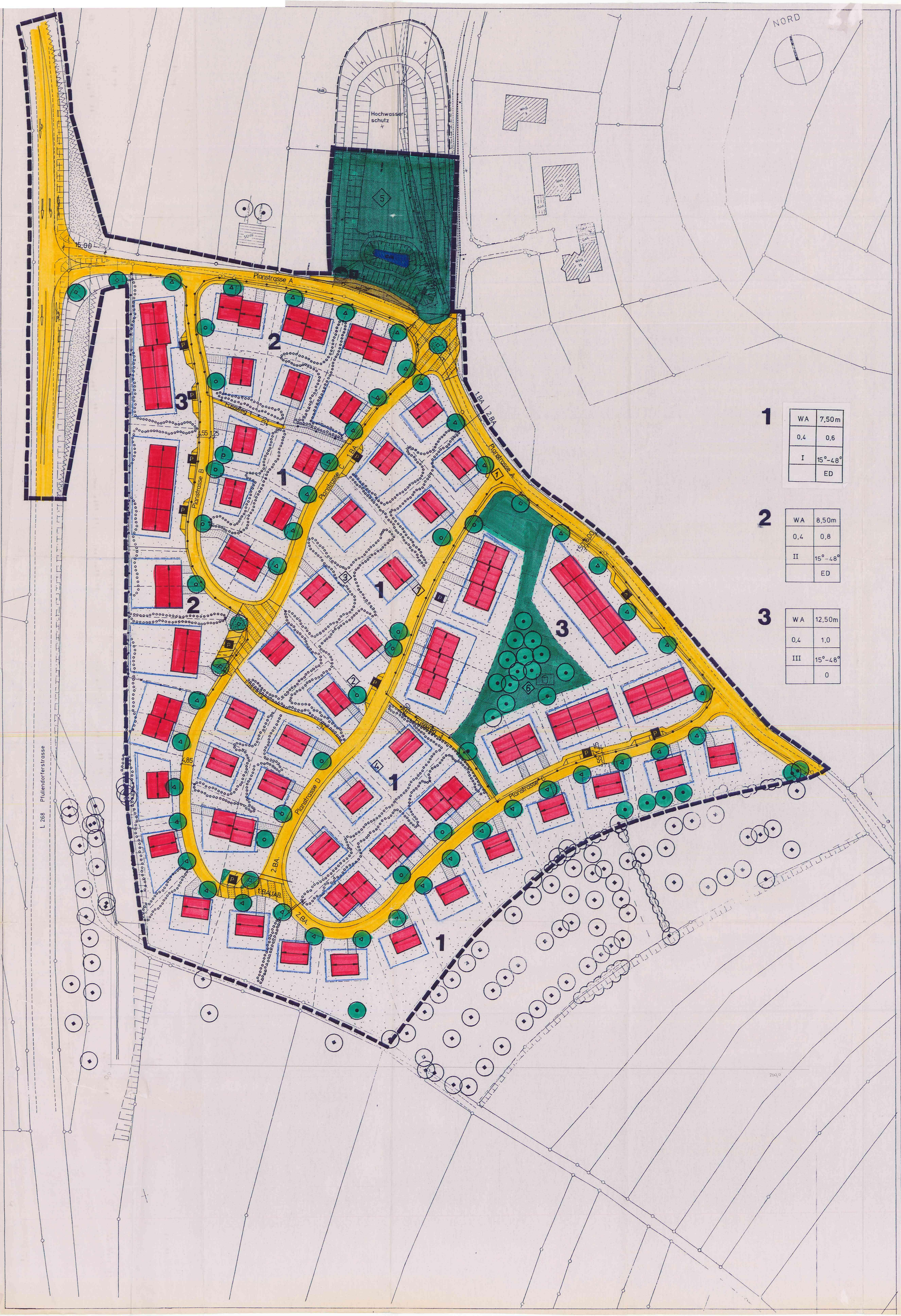

1		
	WA	7,50m
	0,4	0,6
	I	15°–48°
		ED

2		
	WA	8,50m
	0,4	0,8
	II	15°–48°
		ED

3		
	WA	12,50m
	0,4	1,0
	III	15°–48°
		0

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

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 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZUGELASSEN SIND STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, HOFFLÄTZE; SCHUPPEN	§ 9 ABS. 1, NR. 15 BAUGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 ABS. 1, NR. 15 BAUGB
	VERKEHRSBEGLEITGRÜN	§ 9 ABS. 1, NR. 15 BAUGB
	PFLANZGEBOT BÄUME ALS FESTSETZUNG AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE, STANDORT INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES IST NICHT VERBINDLICH	§ 9 ABS. 1, NR. 25 a BAUGB
	ALS FESTSETZUNGEN AUF ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE	
	ALS STANDORTVERBINDLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNPLANERISCHEN EINBINDUNG AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE MIT FESTSETZUNG DER BAUMART; PFLANZGEBOT 'ACER PLAT. 'EMERALD QUEEN'	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEHÖLZHECKEN ENTSPRECHEND PFLANZENLISTE, FREIWACHSEND	§ 9 ABS. 1, NR 25 a BAUGB
	PFLANZBINDUNG VON BÄUMEN ALS FESTSETZUNG AUF PRIVATER UND ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE	§ 9 ABS. 1, NR. 25 b BAUGB
	EMPFEHLUNG FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES LIEGENDEN FLÄCHEN	

GRÜNORDNUNGSPLAN ´PFULLENDORFER STRASSE´ MENGEN

BAUHERR	STADT MENGEN HAUPTSTR. 88512 MENGEN
ARCHITEKT	DIPL.ING.(FH) KLAUS SAUR FR. GARTEN-UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA SEITZENBACHSTR. 18, 73072 DONZDORF TEL: 07162 / 929736 FAX: 25665 BERGSTR. 6 , 88512 MENGEN , TEL: 07572 / 711155 , FAX: 711157
ANERKANNT	

MASSNAHMENPLAN	MAßSTAB	PLAN-NR.
	1: 500	174.03

GEZEICHNET : 27.03.97 / sb

ERGÄNZT : GEÄNDERT :

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   - 1.1 Reine Wohngebiete — WR
   - 1.2 Allgemeine 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 — O
   - 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig siehe schriftl. Festsetzungen — E
   - 3.1.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe schriftl. Festsetzungen — D
   - 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
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. Nutzungschablone — 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 0,8
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 Stell- 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 Grünordnungsplan, 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.

Dieser Bebauunggsplan ist gemäß §2 BauGB durch Beschluß des Gemeinderats der Stadt Mengen vom 25. 03. 1996 aufgestellt worden.

Mengen, den 29. 07. 1997

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Entwurf zu diesem Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 17. 12. 1996 mit Änderung gebilligt.

Mengen, den 29. 07. 1997

Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27. 03. 1997 hat dieser Plan mit Erläuterungsbericht gemäß §3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.04.1997 bis 06. 05. 1997 öffentlich ausgelegen.

Mengen, den 29. 07. 1997

Bürgermeister

Über die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat gemäß §10 BauGB in seiner Sitzung vom 29. 07.1997 entschieden und den Plan als Satzung beschlossen.

Mengen, den 29. 07. 1997

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß §11 vom Landratsamt Sigmaringen mit Verfügung vom 12.9.97 genehmigt worden.

Sigmaringen, den 12.9.97

Landratsamt gez. Langner

Die Genehmigung des Landratsamt ist gemäß § ..... am 1. 10. 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mengen, den 7. 10. 97

Bürgermeister

Stadt Mengen Bebauungsplan Pfullendorfer Strasse,

M = 1 : 500

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 29.07.1997 überein.

Mengen, den 26.08.1997

Fuss
Bürgermeister

Gefertigt: Mengen, den 25. 03. 1996
Geändert: Mengen, den 27. 01. 1997
Geändert: Mengen, den 29. 07. 1997

Genehmigt!

Sigmaringen, den 17. Sep. 97
Landratsamt
Langner

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