

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplanentwurf "Schelmengrube", Gemarkung Mengen

1) Grund für die Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes "Schelmengrube", das sich bereits vom Bestand her teilweise zu einem Gewerbestandort im Randgebiet der Kernstadt Mengen entwickelt hat, erreicht werden.

An das Gewerbegebiet "Schelmengrube" schließen im Süden die Gleis- und Bahnanlagen der DB, im Westen die Bebauung des Gewerbegebietes "Donaustraße" im Norden die B 32 und direkt dahinter die Bebauung des Industriegebietes "Niederbol" sowie im Osten die Riedinger Straße an.

Im Rahmen des Neubaus der Kernortentlastungsstraße, die den Übergang von der Kernstadt in die Baugebiete "Donaustraße" und "Niederbol" abriegelt, muß deshalb die Donaustraße als Verbindungsstraße zu den genannten Baugebieten durch das Plangebiet geführt werden.

Städtebauliches Ziel der Ausweisung ist es, die im Gebiet schon vorhandene gewerbliche Nutzung entlang der neuen Verbindungsstraße so zu ordnen, daß im Anschluß an die vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete weitere kernstadtnahe gewerbliche Arbeitsplätze angeboten werden können. Städtebauliches Ziel ist es weiter, im Stadtgebiet geeignete Flächen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu schaffen, ohne der Einkaufsinnenstadt zu schaden, um die Stadt Mengen als einen für das Umland attraktiven Einzelhandelsstandort zu stärken. Dazu ist es notwendig, diese im Gewerbegebiet "Schelmengrube" auszuschließen.

Zur Absicherung dieser Zielsetzung wurde bereits im Februar 2000 für die Kernstadt eine Markt- und Strukturuntersuchung in Auftrag gegeben, die Ergebnisse dieser Standortuntersuchung vom Juli 2000 bestätigen die bisherige bauplanungsrechtliche Praxis (Veränderungssperre), durch entsprechende Festsetzung eine Aufwertung der dezentralen Einkaufslagen als Konkurrenz zur Einkaufsinnenstadt zu verhindern.

2) Geltendes Recht

Der Bebauungsplan "Schelmengrube" wurde aus dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Mengen entwickelt und stimmt mit dessen Festsetzung überein. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes ist dringend notwendig, um die Planungsziele zu erreichen, da ohne die Inkraftsetzung eines Bebauungsplanes die Gefahr besteht, daß hier Zustandsänderungen stattfinden und Innenstadtschädigende Sortimente angesiedelt werden, die den Planungsabsichten der Stadt Mengen - Stärkung der Innenstadt - zuwiderlaufen. Der Bebauungsplan steht deshalb der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegen.

3) Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet "Schelmengrube" befindet sich zwischen der B 32 im Norden und der Bahnlinie Ulm-Sigmaringen im Süden. Im Osten ist es über die Riedinger Straße an die B 311/B 32 angeschlossen. Die derzeit als ungenügend zu bezeichnende verkehrliche Erreichbarkeit des Gebietes soll durch den Ausbau der Donaustraße, die an die Riedinger Straße angebunden werden soll, verbessert werden. Die Einsehbarkeit des Geländes von der B 32 aus ist als gut zu bezeichnen.

4) Art der baulichen Nutzung

Das 6,2 ha große Areal wird durch Einrichtungen der Deutschen Bahn, Gewerbebetrieben, einem Betrieb des Nutzfahrzeughandels sowie Grünflächen bestimmt. Für das Plangebiet ist folgende Gliederung nach der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vorgesehen:

5) Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der bestehenden und künftigen baulichen Nutzung stützt im Bebauungsplan bedarfsgerechte Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO sowie Geschosflächenzahlen (GFZ) gem. § 20 BauNVO als Maximalwerte festgesetzt. Die im Plan gem. § 18 BauNVO ausgewiesenen Gebäudehöhen sind ebenfalls Maximalwerte.

6) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Fernsprecheinrichtungen sowie die Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Das Abwasser wird über den bestehenden Hauptkanal der Sammelanlage Mengen zugeführt.

7) Besondere Regelungen im Plangebiet

a) Ausschluß von innenstadtrelevanten Warenorienten

Für das Plangebiet gem. § 8 BauNVO gilt die Einschränkung, daß zum Schutz der Innenstadt auf der Grundlage der Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für die Stadt Mengen aus dem Jahre 2000, durchgeführt von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) Ludwigsburg, lediglich untergeordnete Handelsnutzungen mit den im den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten, nichtinnenstadtschädigenden Warengruppen bzw. -sortimenten und Großhandelsbetriebe zugelassen werden. Dadurch sind hauptsächlich alle innenstadtschädigenden Warenorienten unter dem Oberbegriff Ernährung - Bekleidung - Schuhe im Plangebiet ausgeschlossen. Die Einschränkung in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) auf nur nichtinnenstadtschädigende Waren ist dadurch begründet, daß die Stadt Mengen seit Jahren unter Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel die Sanierung und Erneuerung der Altstadt mit Einrichtung einer Fußgängerzone und verkehrserhellenden Bereichen betreibt. Eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufsmärkten mit einem innenstadtrelevanten Warenangebot am Stadtrandgebiet würde erhebliche Kaufkraftanteile aus der Innenstadt abziehen.

Die Folge davon wäre, daß die Investitionsbereitschaft des Innenstadt-Einzelhandels erheblich sinkt und damit auch die Bemittlung der Stadt, den Innenstadtsäumen zu erneuern bzw. modernisieren und ihn gleichzeitig auch in seiner angestammten "Marktfunktion" zu stärken, gefährdet, wenn nicht sogar zunichte gemacht würde. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, daß die Stadterneuerung bzw. -sanierung nur vorankommt und auch zu Erfolgen führt, wenn zu den Investitionen im öffentlichen Bereich eine ebensolche Investitionsbereitschaft des innerstädtischen Einzelhandels bzw. der Grundstückseigentümer kommt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO Großhandelsbetriebe und untergeordnete Handelsnutzungen nur mit folgenden Warengruppen:
 - Betriebe des KFZ-Handels (ein branchentypisches Sortimentsort wie z. B. Autzubehör, ist auf untergeordneter Fläche zulässig und im Baugesuch nachzuweisen)
 - Betriebe des Kohle- und Mineralölhandels (einschließlich Tankstellen)
 - Betriebe des Agrar- und Baustoffhandels
 - Betriebe des produzierenden Gewerbes (einschließlich des Handwerks) mit Verkauf an Endverbraucher, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung und Montage stammt oder eigen verwendete Materialien umfasst und die Verkaufsfäche lediglich einen untergeordneten Anteil an der gesamten Geschosfläche des Betriebes einnimmt.
 - Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind bis auf Spielhallen gemäß § 1 Abs. 6 i. V. mit Abs. 9 BauNVO zulässig.
 - In dem nicht überbaubaren 20 m Abstandstreifen zur Straße sind keine Nebenanlagen, soweit sie Gebäude oder Werbeanlagen sind, zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude, nicht auf dem Dach angebracht werden. Bewegliche Lichtwerbeanlagen sind unzulässig, ebenso Booster (Lichtwerbung am Himmel) oder Fesselballone. Die Zufahrt von der B 32 ist, auch während der Bauzeit, nicht gestattet. Dies ist durch Planearbeit kenntlich zu machen.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

b) Ausschluss von Spielhallen

Im gesamten Plangebiet werden Spielhallen nicht zugelassen. Dadurch soll in diesem Gebiet, das dem Handel und Gewerbe vorbehalten sein soll, eine städtebauliche unerwünschte Konzentration von solchen Nutzungen verhindert werden.

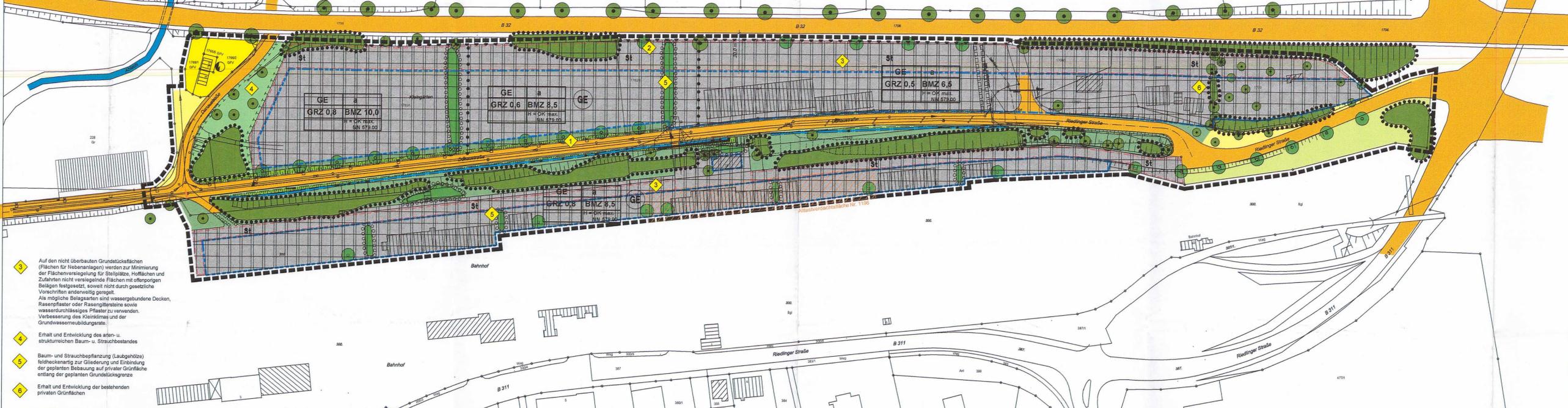
8) Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB

Für das Gebiet "Schelmengrube" wird bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Grundordnung aufgestellt, der neben einer ausführlichen Bestandsaufnahme auch eine Konfliktanalyse und eine Bewertung der Auswirkung der geplanten Nutzung auf Natur und Landschaft zum Inhalt hat. Die im Grundordnungsplan zur Milderung der Eingriffe vorgeschlagenen Maßnahmen und Empfehlungen wurden, soweit geeignet, in den Bebauungsplanentwurf als planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen übernommen.

MASSNAHMEN DER GRÜNDORDNUNG

- Bepflanzung der Straßen mit Laubbäumen 1. Ordnung (Tilia platyphyllos - Sommerlinde) Ausgleich zur Erreichung und Bepflanzung Öffentliche Führung und Einbindung Aufwertung der Aufenthalts- und Wohnumfeldbereiche
- Pflanzgebiet mit Bäumen 2. Ordnung und Großsträucher auf Privatflächen als Ausgleich zur Bepflanzung Einbindung der Gebäude in die Umgebung Milderung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (Flächen für Nebenanlagen) werden zur Minimierung der Flächenversiegelung für Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten nicht versiegelnde Flächen mit offener Belägen festgesetzt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt. Als mögliche Belagarten sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine sowie wasserundurchlässiges Pflaster zu verwenden. Verbesserung des Kleinklimas und der Grundwasserneubildungsrate.
- Erhalt und Entwicklung des arten- u. strukturreichen Baum- u. Strauchbestandes
- Baum- und Strauchbepflanzung (Laubgehölze) Feldreinerkung zur Gliederung und Einbindung der geplanten Bebauung auf privater Grundfläche entlang der geplanten Grundstücksgrenze
- Erhalt und Entwicklung der bestehenden privaten Grünflächen



II. Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Schelmengrube" in Mengen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).

Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1990, auf Grund von § 45b Abs. 3 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WG) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 1. Januar 1999 (GBl. S. 1).

Möglichkeiten der Rückhaltung / Speicherung: Dachbegrünung, Tanks (z.B. in Halle unter Decke), Teich, Wechselbiotop u.ä.

Möglichkeiten der Weiterleitung des Niederschlagswassers: dezentrale Versickerung (nur für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser) oder Reinigung. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser zurückzuführen und gedrosselt nach Vorgabe und Genehmigung in die Kanalisation einzuleiten.

In die Versickerungsmulde darf kein Bauschutt eingebaut werden.

Auf befestigten wasserundurchlässigen oder an Versickerungsanlagen angeschlossenen Flächen ist das Waschen von Kraftfahrzeugen nicht zulässig. Ebenso ist der Mindestanlass einzuschließen (möglichst keine Verwendung von Streusalz). Auf die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist zu verzichten.

Dachflächen sollen möglichst begrünt werden. Für Dachdeckungs- und Dachdichtungslagen sind grundsätzlich nur Materialien zulässig, die der Versickerung des Niederschlagswassers nicht entgegenstehen; unbeschichtete Kupfer, Zink oder Bleedierungen sind nicht zulässig. Ausnahme: weiche Eindeckungen zugelassen werden, wenn sie dauerhaft beschichtet werden und ein entsprechendes Prüfzeugnis vorliegt; ein vorgelegtes Prüfzeugnis führt jedoch nicht zwingend zur Gewährung der Ausnahmeregelung.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserundurchlässig befestigten Flächen oder auf Flächen, die an eine Versickerungsanlage angeschlossen sind, nicht zulässig.

Verunreinigtes Oberflächenwasser darf nicht versickert werden. Es muß entsprechend den anerkannten Regeln der Technik gereinigt werden und ist anschließend auf dem Baugrundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Weitergehende Anforderungen gemäß Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 bleiben unberührt und sind einzuhalten.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind ausnahmsweise wegen Zufahrten, Zugängen oder unterirdischen Leitungen verschiebbar.

Die festgesetzten Flächen mit flächeneichem Grün sind gärtnerisch anzulegen, pro 1000 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbäum (Stammdurchmesser mind. 16-18 cm) zu pflanzen.

Mit Pflanzenehaltungsgebot belegte Bäume / Pflanzgruppen sind auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten entsprechend der Artenliste des Grundordnungsplanes zu verwenden.

2.2 Stellplätze und Hofflächen ohne Schwerlastverkehr müssen wasserundurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen, Sickersteinen, wassergebundenen Decken. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden, es muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Weitergehende Festsetzungen unter Punkt 5.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

6.2 Zeitpunkt der Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahme erfolgt im Zuge der Tiefbaumaßnahme durch die Stadt Mengen. Die restlichen Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserstellung durch den Grundeigentümer zu vollziehen. Abgange Bäume sind zu ersetzen.

6.3 Detaillierte Festsetzungen siehe Grundordnungsplan.

7. Flächen für Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB

7.1 Sichtbereiche sind von Sichthindernissen über 0,80 m Höhe über Fahrbahn frei zuhalten.

6. Ein- bzw. Ausfahrten § 9 (1) Nr. 4.11 und (6) BauGB

8.1 Zufahrten sind von der Donaustrasse aus möglich. Zufahrten sind über die Grünflächen zulässig.

9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Abagerungen § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

9.1 Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert, d.h. das häusliche Schmutzwasser ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen und wird der öffentlichen Kläranlage zugeführt.

9.2 Das Schmutzwasser ist deshalb über Pumpe & Schlauch der öffentlichen Druckleitung in der Donaustrasse über die bereitgestellten Anschlußstellen zuzuführen.

9.3 Von den befestigten Flächen darf kein Wasser auf die öffentliche Straße geleitet werden. Bei dezentraler Versickerung des Regenwassers sind die Untergeschosse wasserdicht (weisse Wanne) auszuführen und Öffnungen unter der Rückstauebene zu vermeiden.

9.4 Die Grundstücke können nicht mittels Freispiegelentlastung erschlossen werden. Es besteht die Möglichkeit mittels Hebeanlage an die bestehende Abwasserleitung anzuschließen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schelmengrube" i.d.F. vom 14.07.1999

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 5 LBO)

Begrenzung der Heiligkeit von Oberflächen der Ansichtflächen (Anstriche, Bekleidungen) auf höchstens Gelblichgrünwert 75 %.

Farbbeispiele: beige, blau, grau

Dacheindeckung: Dachziegel oder Dachsteine rot, grau, schwarz. Metalldeckungen grau oder farbig im naturnahen Farbbereich (grün, rotbraun, sandfarben)

In dem nicht überbaubaren 20 m Abstandstreifen zur Straße sind keine Nebenanlagen sowie alle Gebäude und, oder Werbeanlagen zulässig. Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen Werbeanlagen nur auf der Fassade, nicht auf dem Dach angebracht werden. Bewegliche Lichtwerbeanlagen, Booster (Lichtwerbung am Himmel) oder Fesselballone sind unzulässig.

3. Zu jedem Baugebucht wird ein genereller Pflanzplan mit Aussagen über Baumarten, sonstiger Bepflanzung und Grünflächen verfertigt.

4. Bodenversiegelungen sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) siehe Festsetzungen Grundordnungsplan

5. Oberirdische, freie Stellplätze sind mit einem wasserundurchlässigen Belag anzulegen. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasengrün. Ausgenommen sind davon Zufahrten und Fahrgassen, siehe Festsetzungen Grundordnungsplan

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

IV. Satzung örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO zum Bebauungsplan "Schelmengrube", Gemarkung Mengen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (GBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund § 74 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1993 (GBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art.13 Rechtsbereinigungsgesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29) hat der Gemeinderat am 09.10.2001 nachfolgend aufgeführte örtliche Vorschriften der Satzung beschlossen:

6.1 Pflaster oder Aqua-Drain-Zulassung ist nur zulässig wenn ein Fugenabstand größer 5 mm vorhanden ist und die Fugen mit Splitt verfüllt sind. Die Hofzufahrten, Wege und sonstige Flächen sind so klein wie möglich zu halten und müssen wasserundurchlässig gestaltet werden. Wasserundurchlässiges Verbundpflaster oder sonstige Beläge sind nur zulässig wenn sie über eine Wasserbehandlungsanlage der Versickerung zugeführt werden.

7. Ebenenrige Stellplatzflächen sind je 4 Stellplätze mit mindestens 1 Baum auf einer Pflanzmisteckfläche von 2,5 m x 2,5 m zu bepflanzen.

8. Aus ökologischen Gründen wird die Begrünung von Fassaden und Flachdächern empfohlen.

9. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind, außer Hecken und Sträuchern, nur Maschendraht- oder Metallprofilzäune mit Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnitts zulässig, bis zu der im Bebauungsplan angegebenen Linie. Betonpfosten sind nicht zulässig. Maximale Höhe der Einfriedigungen 2,0 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes. Die Einfriedigungen sind auf der bahnzugewandten Straßenseite vollständig einzugrenzen.

Die Einfriedigungsbepflanzung kann mit den notwendigen Zu- u. Abfahrten pro Baugrundstück in der erforderlichen Breite unterbunden werden. An Eckgrundstücken dürfen Hecken und Zäune nur 80 cm hoch sein (Sichtdreieck).

10. Erschließung

Der Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet, notwendig werdende Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung, Wasserversorgung, Kanalisation, Straßenbeleuchtung und des Telefonnetzes in, an und auf seinem Grundstück bzw. Gebäude zu dulden und Unterhaltungsarbeiten durchführen zu lassen.

Für die öffentlichen Erschließungseinrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Straßenbau und Stromversorgung) werden entsprechend §§ 123 bis 135 BauGB sowie gemäß Kommunalabgabengesetz und den gültigen Tarifbestimmungen Anliegerbeiträge und Herstellungskosten erhoben.

Hinweis für die Kaufverträge

Im Kaufvertrag sind Letztentscheidungen für Abwasser und Wasserversorgungsleitungen und sonstige Leitungen einzutragen, damit evtl. Hausanschlüssen über den benachbarte Grundstück an die nächste Anschlussmöglichkeit zur öffentlichen Leitung in der Straße geführt werden können.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO in Kraft.

Mengen,

Langen

Bürgermeister

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
 - St Flächen für Nebenanlagen außer Gebäude und Werbeanlagen § 9 (1) 4 u. 22 BauGB
 - V Versorgungseinrichtung - Elektrizität § 9 (1) 12,14 BauGB § 14 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,9 Grundflächenzahl (z.B.) § 16 BauNVO
 - 8,5 Baumassenzahl (z.B.) § 16 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - a Abweichende Bauweise siehe schriftl. Festsetzungen § 22 u. 23 BauNVO
 - Baugrenze § 22 u. 23 BauNVO
- Verkehrsfäche
 - Strassenverkehrsfäche § 9 (1) 11 BauGB
 - Verkehrsgrün § 9 (1) 11 BauGB
 - Strassenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4,11 BauGB
- Sonstige Planzeichen
 - Gebäude / Bestand
 - Altlastverdachtsfläche Nr. 1196
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 Abs.5 BauNVO
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer
 - Standorte bestehender Bäume
 - Baum- und Strauchbestand freilwaxend § 9 (1) 15 u. (6) BauGB
 - Private Grünflächen § 9 (1) 15 u. (6) BauGB
 - Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 u. (6) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

FESTSETZUNGEN DES GRÜNDORDNUNGSPLANES

- Pflanzgebote Bäume § 9 Abs. (1) Nr.25 BauGB und (6) BauGB als Festsetzung auf privater Grundfläche
- Standort innerhalb des Grundstücks ist unverbindlich
- Pflanzgebote Bäume § 9 Abs. (1) Nr.25 BauGB und (6) BauGB als standortverbindliche Festsetzung auf privater Grundfläche mit Festsetzung der Baumart, Straßenbegleitpflanzung Pflanzgebote: Tilia platyphyllos, Hst. St. 14/16
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr.25 und (6) BauGB erforderliche Überfahrten sowie Stellplätze zulässig
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die Lage des Pflanzmittels ist beipflanzbar § 9 Abs.1, Nr.25 und (6) BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. (1) Nr.20 und (6) BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern erforderliche Überfahrten zulässig § 9 Abs.1, Nr.25 und (6) BauGB

Verfahrensvermerk:	
Aufstellungsbeschluss am (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	24.09.2002
Auslegungsbeschluss am (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.09.2002
Öffentliche Auslegung von (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14.10.2002
Auslegung öffentlich bekanntgemacht am (§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.11.2002
Auslegungsbeschluss am (§ 10 BauGB)	28.01.2003

Ausgefertigt: Mengen, den 03.02.2003

Bürgermeister

PROJEKT	
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNDORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "SCHELMENGRUBE" STADT MENSCHEN - Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	
BAUHER	STADT MENSCHEN HAUPTSTRASSE 90 88112 MENSCHEN
PLANUNG	STADTBAUAMT MENSCHEN DPL.-ING. JULIUS MIRA 94119 MÜNCHEN
GRÜNPLANUNG	DPL.-ING. FRANK KALUS SAUER FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITECT BOLA
NEBENANLAGE	
DIESE SATZUNG TRIT MIT DER ORTSÜBLICHEN BekaNTMaCHUNG NACH § 10 Abs. 3 BauGB I.V. MIT § 74 Abs. 7 LBO IN KRAFT.	
MAßSTAB	1:1000
PLANNR.	230.3
GEANDERT:	23.09.2002
GEANDERT:	23.09.2002