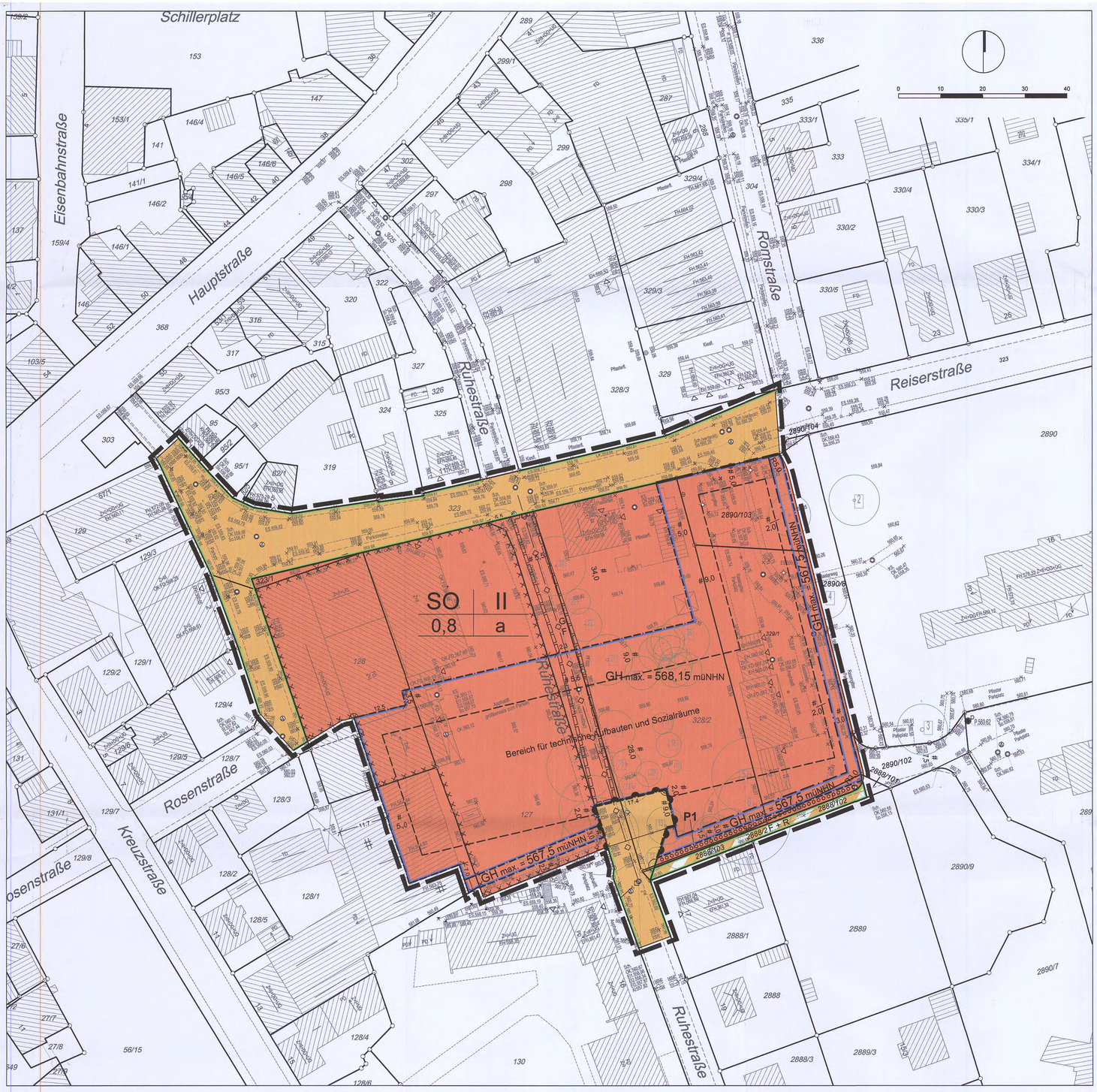

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise

Baugrenzen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F + R — Fuß - und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Unterirdische Abwasserleitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

GF — Mit Geh- (G) und Fahrrechten für Fahrräder (F) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altstandorte)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweisende Darstellung

Bereich für technische Aufbauten und Sozialräume

Zeichenerklärung

	Flurstücksgrenze
	Straßenrand / Gehweggrand
	Abgrenzung befestigter Flächen
	Abgrenzung Gebäudevorsprünge
	Mischwasserkanalleitung
	Wohngebäude (Hauptgebäude) mit Hausnummer, Flächnutzung und Geschosszahl
	Nebengebäude mit Flächnutzung oder Dachart
	Überdachung mit Flächnutzung oder Dachart
	Grenzpunkt
	Geländepunkt , Höhe in m über NHN
	Erdgeschoss/fußbodenhöhe oder Eingangshöhe
	OK, Flachdach, Traufe, Knick, First
	Straßenpunkt Straßenland, Bordstein unten oder oben, Gehweg
	Straßenschacht, Kontrollschacht
	Einlaufschacht
	Hydrant
	Gasschieber
	Wasserschieber
	Pegel
	Baum
	Laterne
	Böschung oben und unten
	Strommast

Die Aufstellung dieses Planes ist gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 a des Baugesetzbuches (BauGB) in gültiger Fassung am 16.04.13 vom Gemeinderat der Stadt Mengen beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.13 ortsüblich bekannt gemacht.

Mengen, den .....

.....
Stefan Bubeck
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen hat als Entwurf einschließlich Entwurfsbegründung in der Zeit vom 04.10.13 bis einschließlich zum 04.11.13 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.09.13 ortsüblich bekannt gemacht.

Mengen, den .....

.....
Stefan Bubeck
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.10.13 sowie ..... um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert worden. Zugleich wurden sie gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Offenlage informiert.

Mengen, den .....

.....
Stefan Bubeck
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, hat als Entwurf einschließlich Entwurfsbegründung in der Zeit vom 24.06.14 bis einschließlich zum 24.07.14 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute zweite öffentliche Auslegung wurde am 16.06.14 ortsüblich bekannt gemacht.

Mengen, den .....

.....
Stefan Bubeck
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 04.06.14 sowie ..... um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert worden. Zugleich wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB von der 2. Offenlage informiert.

Mengen, den .....

.....
Stefan Bubeck
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, hat als Entwurf einschließlich Entwurfsbegründung in der Zeit vom 08.04.15 bis einschließlich zum 08.05.15 gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute dritte öffentliche Auslegung wurde am 31.03.15 ortsüblich bekannt gemacht.

Mengen, den .....

.....
Stefan Bubeck
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a Abs. 3 S.2 BauGB mit Schreiben vom ..... sowie ..... um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung aufgefordert worden. Zugleich wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB von der 3. Offenlage informiert.

Mengen, den .....

.....
Stefan Bubeck
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB der jeweils gültiger Fassung vom Gemeinderat der Stadt Mengen am 30.06.15 als Satzung beschlossen worden.

Ausgefertigt:
Mengen, den 10.06.2015
Bubeck, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieses Planes sowie der Ort seiner Bereithaltung zu jedermanns Einsicht sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.06.15 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ausgefertigt:
Mengen, den 10.06.2015
Bubeck, Bürgermeister

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs:

ISR INNOVATIVE STADT RAUM PLANUNG GmbH & Co.KG
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de
Fon: 02129 / 566 209 - 0 Fax: -16

Haan, den .....

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fassung d. Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Übersichtsplan ohne Maßstab

Stadt Miteinander eine Menge mehr. Mengen

Bebauungsplan " Reiser Areal "

Gemeinde : Mengen
Gemarkung : Mengen
Landkreis : Sigmaringen

Maßstab : 1: 500
Stand : 24.11.2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet

1.1 Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet ist ein Einkaufszentrum mit maximal 4.100 m² Verkaufsfläche zulässig

(1) Innerhalb des Einkaufszentrums sind zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe,

Nur für folgende Sortimente wird die Verkaufsfläche wie folgt je in Summe begrenzt :

a)	Nahrungs- und Genussmittel	1.800 m²
b)	Gesundheit / Körperpflege	950 m²
c)	Weitere nahversorgungsrelevanten und sonstige zentrenrelevanten Sortimente gemäß Mengener Liste in Summe	2.500 m²
c1)	davon Bekleidung	1.150 m²
c2)	davon Schuhe	500 m²
c3)	davon Spielwaren und Bücher/ PBS mit je	350 m²
c4)	davon alle weiteren nahversorgungs-relevanten und sonstige zentrenrelevanten Sortimente der Mengener Liste mit je	400 m²

Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 4.100 m² darf durch die Summe der Einzelsortimente nicht überschritten werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen (gleichzeitig zentrenrelevant) und sonstige zentrenrelevante Sortimente nach Mengener Liste gemäß „Konzept für die künftige planungsrechtliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt Mengen im Rahmen der „Standortoffensive Innenstadt Mengen": Einzelhandelssteuerung in Mengen: Umsetzungskonzept, Februar 2011" sind:

Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen (gleichzeitig zentrenrelevant):
- Lebensmittel / Getränke
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen:
- Reformwaren (Lebensmittel)
- Blumen (keinteilige Pflanzen)
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelartikel
- Bekleidung (gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung)
- Textilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Wäsche
- Sport / Freizeit: Kleinteilige Sport und Freizeitartikel
- Baby- und Kinderartikel: Bekleidung, Wäsche, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder, großteilige Baby- und Kinderartikel wie Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze, Matratzen, Kinderwagen
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren (Taschen, Reisegepäck u.Ä.)
- Klein- und großteilige Elektrowaren sowie Unterhaltungselektronik
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren usw.), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel!) (auch „Geschenkartikel")
- Stoffe
- Sonstiger Einzelhandel:
  - Medizinisch-orthopädische Artikel
  - Augenoptik
  - Briefmarken / Münzen
  - Fotogeräte / Fotowaren
  - Jagdbedarf / Angelbedarf
  - Uhren, Schmuck
  - Musikalien / Musikinstrumente

2. Schank- und Speisewirtschaften,

3. Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und Büros,

4. Räume für freie Berufe.

(2) Innerhalb des sonstigen Sondergebiet sind Vergügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.2 In dem sonstigen Sondergebiet darf die maximale Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und deren Zufahrten und Nebenanlagen um 0,2 auf insgesamt 1,0 erhöht werden.

2.3 Die Gebäudehöhe darf die in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzte zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:
- Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern: Oberkante Attika
- Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern: Oberkante First

Im gekennzeichneten Bereich dürfen Sozialräume, Lagerräume sowie technische Anlagen und Aufbauten wie Heizungs- und Lüftungsanlagen oder Überfahrten für Aufzüge die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 568,15 m ü. NHN um maximal 4 m überschreiten.

2.4 Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Bauteile wie Treppenaufgänge und Vordächer um bis zu 4,5 m überschritten werden.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt, dass Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Bereich des sonstigen Sondergebiets ist ein Imbiss auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundfläche von max. 40 m² zulässig.

4.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des mit Geh- und Fahrrechten für Fahrräder belasteten 5,5 m breiten Korridors, ist ein Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit auf einer Breite von 3 m vorzusehen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen / Stellplatzanlagen sind je 10 Parkplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind auf der Stellplatzfläche gleichmäßig so zu verteilen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18.

6.2 In der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Untergeordnete Bauteile wie Treppenaufgänge, die gem. Festsetzung 2.4 die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten dürfen, können auch in der mit P1 gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

Textliche Hinweise:

Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan wurden weitergehende örtliche Bauvorschriften entwickelt und in einer separaten Satzung gefasst. Die örtlichen Bauvorschriften sind bei der Bebauung der Grundstücke zu beachten.

Artenschutz

Damit kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet oder vollzogen wird, ist die Anbringung von Fledermauskästen notwendig. Geeignete Standorte sowie Art / Typ der Fledermauskästen sollen mit der Naturschutzbehörde abgesprochen werden.

Boden

Innerhalb des Plangebietes sind die Flurstücke 127 und 128, Gemarkung Mengen als B_Fall (belassen), Anhaltspunkte, derzeit Exposition, für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser im Altlasten und Bodenschutzkataster unter der Nr. 1198-000 mit dem Namen Altstandort „AS Möbelfabrik Reiserstraße 4-6 erfasst. Eine orientierende Untersuchung auf nutzungsbedingte Verunreinigungen im Untergrund wurde durchgeführt. Bei Rückbau des Gebäudes sollte aufgrund einer möglichen punktuellen Verunreinigung des Gebäudes und des Untergrundes eine fachgutachterliche Begleitung der Rückbauarbeiten vorgenommen werden.

Pflanzvorschlagsliste

Zu Festsetzung 6.1 (Bäume auf Stellplatzflächen / Stellplatzanlagen):
- Acer campestre 'Elsrijk'
- Carpinus betulus ' Fastigiata'
- Crataegus laevigata 'Carriere'
- Fraxinus excelsior 'Atlas'
- Ulmus-Hybride 'New Horizon'

Zu Festsetzung 6.2 (Grünstreifen):
- Geranium sanguineum in Sorten
- Hedera helix
- Ligustrum vulgare 'Lodense'
- Potentilla fructicosa in Sorten
- Vinca minor

Ausgefertigt:
Mengen, den 10.06.2015
Bubeck, Bürgermeister