

---

## A. SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

### 1 Rechtsgrundlagen

#### B. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

#### C. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

#### D. Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 I 1509

#### E. Gemeindeordnung (Gemeindeordnung – GO)

In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 12, 28 und 69 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

#### F. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

#### G. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

Vom 23. Juni 2015 (GBl 2015. S. 585).

## 2 Satzung der Stadt Mengen - Kreis Sigmaringen

### über den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ in Mengen

Nach §§ 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Mengen die 2. Änderung des Bebauungsplans "Alte Ziegelei" in öffentlicher Sitzung am 19.04.2016 als Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult vom 19.04.2016

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 19.04.2016.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 19.04.2016

#### § 3

##### Inkrafttreten

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

##### HINWEISE:

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, **23. Mai 2016**



Stefan Bubeck  
Bürgermeister



### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

- 3.1.1 

WA
----

 Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1 

GRZ= 0,4
-------------

 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ): hier 0,4  
Nach § 19 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO

- 3.2.2 

FH= max. 8,5
-----------------

 Firsthöhe (FH) Maximalmaß  
in Meter, hier 8,5 m. Gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

- 3.2.3 

II
----

 Anzahl der Vollgeschosse, hier II  
als Höchstgrenze; das Dachgeschoss über dem zweiten Vollgeschoss ist als Vollgeschoss unzulässig.

- 3.2.4 

III + P
---------

 Die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse kann durch ein zusätzliches, um mindestens 2,0 m allseitig zur Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetztes Penthousegeschoss erhöht werden. Diese Zurückversetzung darf allenfalls durch funktional notwendige, untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Aufzugschacht) unterbrochen werden.

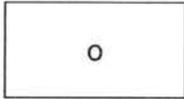
- 3.2.5 

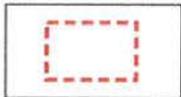
WE
----

 Wohneinheiten (WE)  
Pro Einzelhaus sind maximal 2 WE zulässig. Pro Doppelhaus ist pro Haushälfte/-anteil nur je eine Wohneinheit zulässig.

- 3.2.6 FOK**  
0,3-0,6 m
- Fertigfußbodenhöhe (FOK)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV).
- Die FOK des Wohngebäudes (Erdgeschoss) sowie der Garagen muss 0,3 m bis max. 0,6 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.
- Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, bzw. des Gehwegs werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

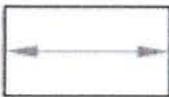
### 3.3 Bauweise und Baugrenzen

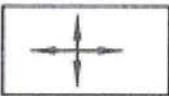
- 3.3.1**  **Offene Bauweise**
- 3.3.2**  **Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- 3.3.3**  **Baugrenze**  
Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.
- 3.3.4** **Garagen, offene Garagen**  
Garagen / offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenzen bzw. der dargestellten Umgrenzungslinien zulässig.  
Zwischen Garage und Straßenraum ist bei senkrechter Stellung eine Aufstellfläche von mind. 5,0 m einzuhalten.

3.3.5  **Umgrenzungslinie für unterirdische Tiefgaragen**  
für mind. 1,5 PKW / Wohneinheit; inkl. Zufahrt;

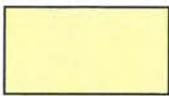
3.3.6  **Umgrenzungslinie für oberirdische Garagen / offene Garagen (Carports)**

3.3.7 **Nebenanlagen** Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Bau-  
fenster zulässig. Genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß LBO  
sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie das Orts-  
bild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Entlang der  
Pfullendorfer Straße sind keinerlei Nebenanlagen zulässig.

3.3.8  **Hauptfirstrichtung, zwingend**  
Für das Dach des Hauptgebäudes

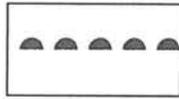
3.3.9  **Hauptfirstrichtung, wahlweise**

### 3.4 Verkehrsflächen

3.4.1  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

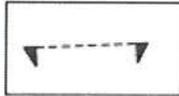
3.4.2  **Straßenbegrenzungslinie**  
mit Bemaßung für das Regelprofil.

3.4.3



Keine Zufahrten erlaubt

3.4.4

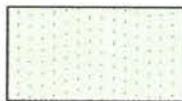


Ein und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrten von benachbarten Grundstücken sind zusammenzulegen; Standort der gemeinsamen Ein-/Ausfahrt variabel

### 3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

3.5.1



Öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.). Auf allen anderen Flächen Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

3.5.2



Rodung Bestandsbaum

3.5.3



Baumpflanzung, zwingend

Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (Hinweise) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

3.5.4



Baumpflanzung, variabel

Variabler Standort innerhalb der Grünflächen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (Hinweise) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Pflanzgebot

3.5.5

Pflanzgebot in den privaten Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind im Detail variabel, jedoch bezüglich ihrer Situierung an die zeichnerische Darstellung anzupassen: Mindestens ein Baum pro Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung

zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus der Liste gem. Pkt.3.1.4 zu verwenden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang.

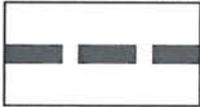
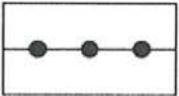
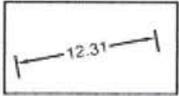
**3.5.6**      **Boden-  
versiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

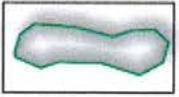
Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasengitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist.

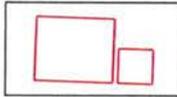
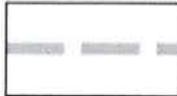
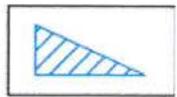
Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

### 3.6 Sonstige Festsetzungen

- 3.6.1  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PlanzV)  
des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Alte Ziegelei“ der  
Stadt Mengen.
- 3.6.2  **Änderungsbereich BP „Ziegelgärten“**  
Die Festsetzungen des BP „Ziegelgärten“ werden im gekennzeich-  
neten Bereich durch die Festsetzungen des BP „Alte Ziegelei“  
ersetzt.
- 3.6.3  **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**  
(„Nutzungskordel“)
- 3.6.4  **Maßzahlen** (siehe Planzeichnung);  
hier 3,50 m.
- 3.6.5  **Trafostation** (Standort variabel)

### 3.7 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- 3.7.1  **Bestandsbaum**
- 3.7.2  **Bestehende Baumgruppe, Gehölzsaum**
- 3.7.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen**
- 3.7.4  **Bestehende Flurnummer**

- 3.7.5  **Bestehende Gebäude Planung**  
(Haupt- und Nebengebäude)
- 3.7.6  **Geltungsbereich „BP Ziegelgärten“**
- 3.7.7  **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**
- 3.7.8  **Parzellennummer,**  
mit ca. Parzellengröße
- 3.7.9  **Möglicher Standort Wohngebäude**
- 3.7.10  **Möglicher Standort Garage / Carport**
- 3.7.11  **Mögliche Zufahrt**
- 3.7.12  **Sichtfelder**  
Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.
- 3.7.13  **Altlaststandort / Altlastverdachtsfläche**  
01965-000: „Altlaststandort AS Ziegelei Pfullendorfer Straße 12“  
2008-000 „Altlastverdachtsfläche AS Tankstelle Ziegelei Pfullendorfer-Straße 10-12“

3.7.14



Überflutungsfläche HQ extrem

3.7.15

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen. Für Abweichungen von dargestellten Grenzen, die sich durch eine Lage-/Höhenvermessung (Einmessung der Grenzen) ergeben können, kann sowohl von Seiten der Kommune, als auch von LARS consult keine Gewähr übernommen werden.

3.7.16

Pflanzempfehlung

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten Gärten Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

**Bäume I. Ordnung:**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Walnussbaum	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

**Bäume II. Ordnung:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

#### Großsträucher und Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

#### Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Thuja/Scheinzypressen-Hecken sind nicht zulässig.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

### 3.7.17 Archäologie, Bodendenkmäler

Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

- 
- 3.7.18**      **Altlasten /  
Altlastverdachts-  
flächen**
- Die im Geltungsbereiches befindlichen amtlich erfassten Altlastverdachtsflächen: „AS Ziegelei Pfullendorfer Straße 12“, Objekt-Nr. 01965-000 und „AS Tankstelle Ziegelei Pfullendorfer Straße 10-12“, Objekt-Nr. 2008-000 Diese müssen im Rahmen der Bau-  
feldfreimachung auf der Grundlage eines fundierten Sanierungskonzeptes fachgerecht saniert werden. Die Bodensanierung hat in  
Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Grundwasser, Boden und Altlasten zu erfolgen.
- 3.7.19**      **Immissionen**
- Das Baugebiet grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der auftreten können, sind zu dulden.
- Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche Lärmbelästigungen nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Errichtung von freistehenden Anlagen nicht zulässig.
- Luft-Wärme-Pumpen im Gebäude sind nur zulässig, wenn kein direkter Kontakt nach Außen (z.B. zu-/Abluft) stattfindet.
- 3.7.20**      **Artenschutz**
- Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungs-  
verbot, Störungs- und Schädigungs-  
verbot).
- Die Abriss- bzw. Anbauarbeiten der Bestandsgebäude sind in Begleitung eines Sachverständigen durchzuführen, der im Vorwege potentielle Quartiere auf Fledermausvorkommen hin untersucht. Sollten dabei Vorkommen festgestellt werden, sind, sofern die Tiere nicht evakuiert werden können, die Arbeiten bis zum Verlassen der Quartiere zu verschieben. Nachdem die Gebäude potentielle Quartiere für Mauersegler, Mehlschwalben, Hausrotschwanz und Haussperling sind, sollten Abbrucharbeiten vor dem 1. April durchgeführt werden. Nester besonders geschützter Arten sind zu ersetzen.“

---

<b>3.7.21</b>	<b>Nahwärme</b>	Für die Wärmeversorgung der Gebäude wird im Zuge der Erschließung ein Anschluss an das regenerative Nahwärmenetz der Stadtwerke Mengen bereit gestellt (Hausanschlussleitung, Wärmeübergabestation).
---------------	-----------------	--

<b>3.7.22</b>	<b>Sonstige Ergänzende Hinweise</b>	Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.
---------------	---	---

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

Im Bereich der Erschließungsstraßen sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden.