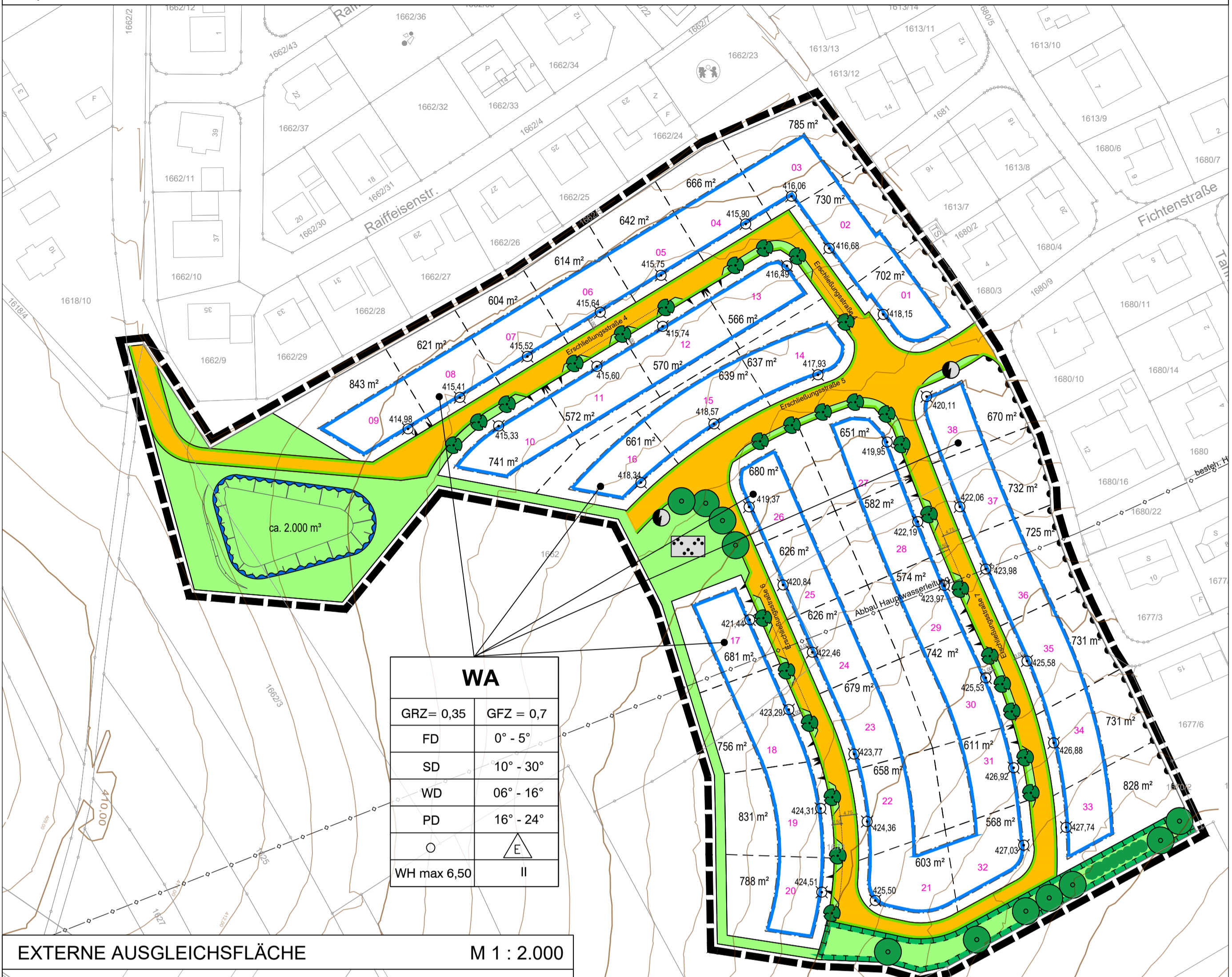
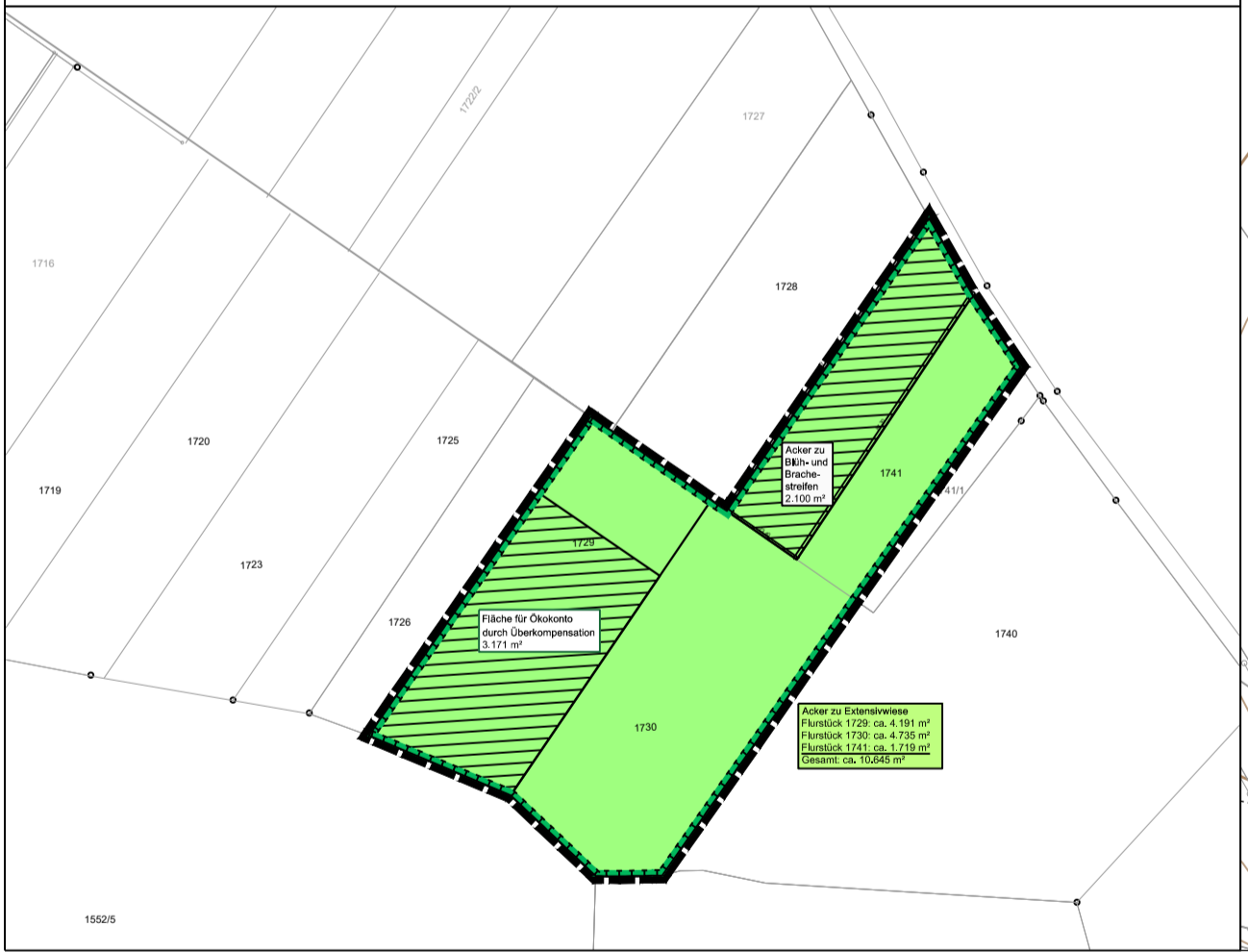


A) PLANZEICHNUNG



WA	
GRZ = 0,35	GFZ = 0,7
FD	0° - 5°
SD	10° - 30°
WD	06° - 16°
PD	16° - 24°
O	△
WH max 6,50	II

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE M 1 : 2.000



Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: - A) Planzeichnung M 1 : 1.000
 mit externer Ausgleichsfläche M 1 : 2.000
 mit Luftbild M 1 : 5.000
 mit Flächennutzungsplan M 1 : 5.000
 mit Übersichtsplan M 1 : 25.000
 - B) Zeichenerklärung
 - C) Verfahrensvermerke

Teil II: - D) Allgemeine Vorschriften
 - E) Textliche Festsetzungen
 - F) Textliche Hinweise
 - G) Anlagen
 - H) Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
 - I) Umweltbericht

M 1 : 1 000

DFK Stand 2023 - © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

B) ZEICHENERKLÄRUNG

- für die Festsetzungen*
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtbereich
 - Parkflächen im öffentlichen Raum
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Elektrizität
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), siehe Teil E) Textliche Festsetzung, Ziff. 11
 - Anpflanzung Straßenbaum: 2. Ordnung, gemäß Artenliste
 - Anpflanzung Grünflächen: Baum 1. Ordnung, Hochstamm gemäß Artenliste
 - Anpflanzung: Gebüsch, gemäß Artenliste
 - Sonstige Planzeichen
 - Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhe gemäß Teil E) Textl. Festsetzung, Ziffer 6
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- für die Hinweise
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern und Bestandsgebäuden
 - Parzellennummer (Beispiel)
 - Vorschlag für die Grundstücksteilung mit Fläche
 - Maßzahlen (Beispiel)
 - Höhenlinien - natürliche Geländeoberfläche (Beispiel)
- Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Rückhaltebecken
 - Verlauf Hauptwasserleitung (Rückbau und gepl. Verlauf in Planung)
- Füllschema für Nutzungsschablone (Beispiel)
- | WA | | Art der baulichen Nutzung | |
|---------|-----------|---------------------------|------------------------|
| GRZ | GFZ | Grundflächenzahl | Durchschnittliche Zahl |
| SD | 10° - 30° | Dachform | Dachneigung |
| O | △ | Bauweise | Bauweise |
| WH 6,50 | II | Wohnfläche | Wohnfläche |

*Die Nummerierung der Planzeichen folgt nicht der BauNVO

C) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 24.04.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 24.04.2023 öffentlich ausgelegt.
 - Nachdem das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 entschieden hat, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB europarechtswidrig ist, wurde das Verfahren mit Beschluss des GR vom 12.09.2023 eingestellt. Das laufende Bauleitplanverfahren „WA Klausen III“ wurde in das Regelverfahren nach § 10 BauGB überführt. Die bisher durchgeführte Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu werten.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2023 bis 08.01.2024 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2023 bis 08.01.2024 öffentlich ausgelegt.
 - Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12.03.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2024 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Mengkofen, den
- Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen (Teil I und II).
- Gemeinde Mengkofen, den
- Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Gemeinde Mengkofen, den
- Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister (Siegel)

TEIL I: A) PLANZEICHNUNG, B) ZEICHENERKLÄRUNG, C) VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN "WA KLAUSEN III" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

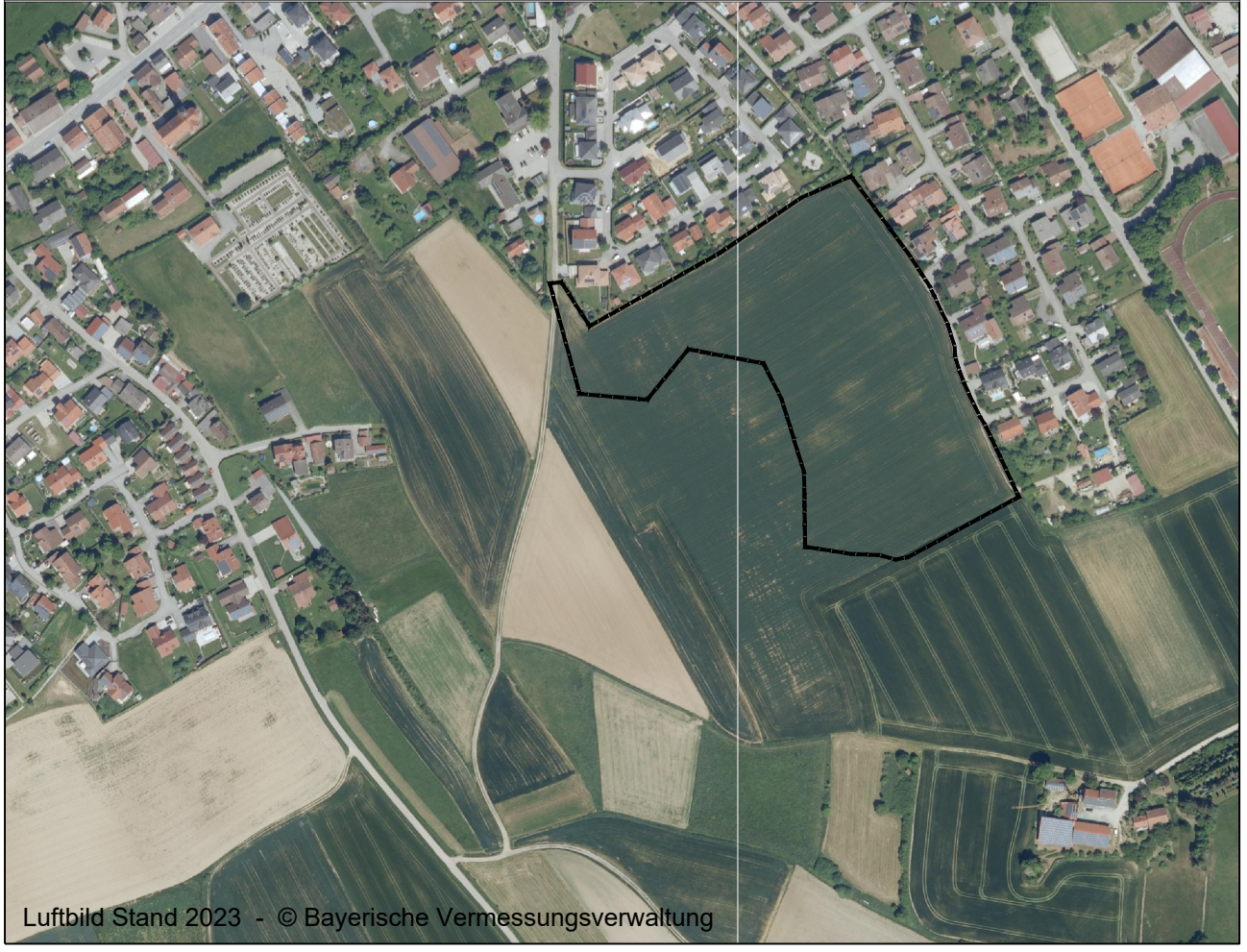


Rechtsverbindliche Fassung vom 12.03.2024

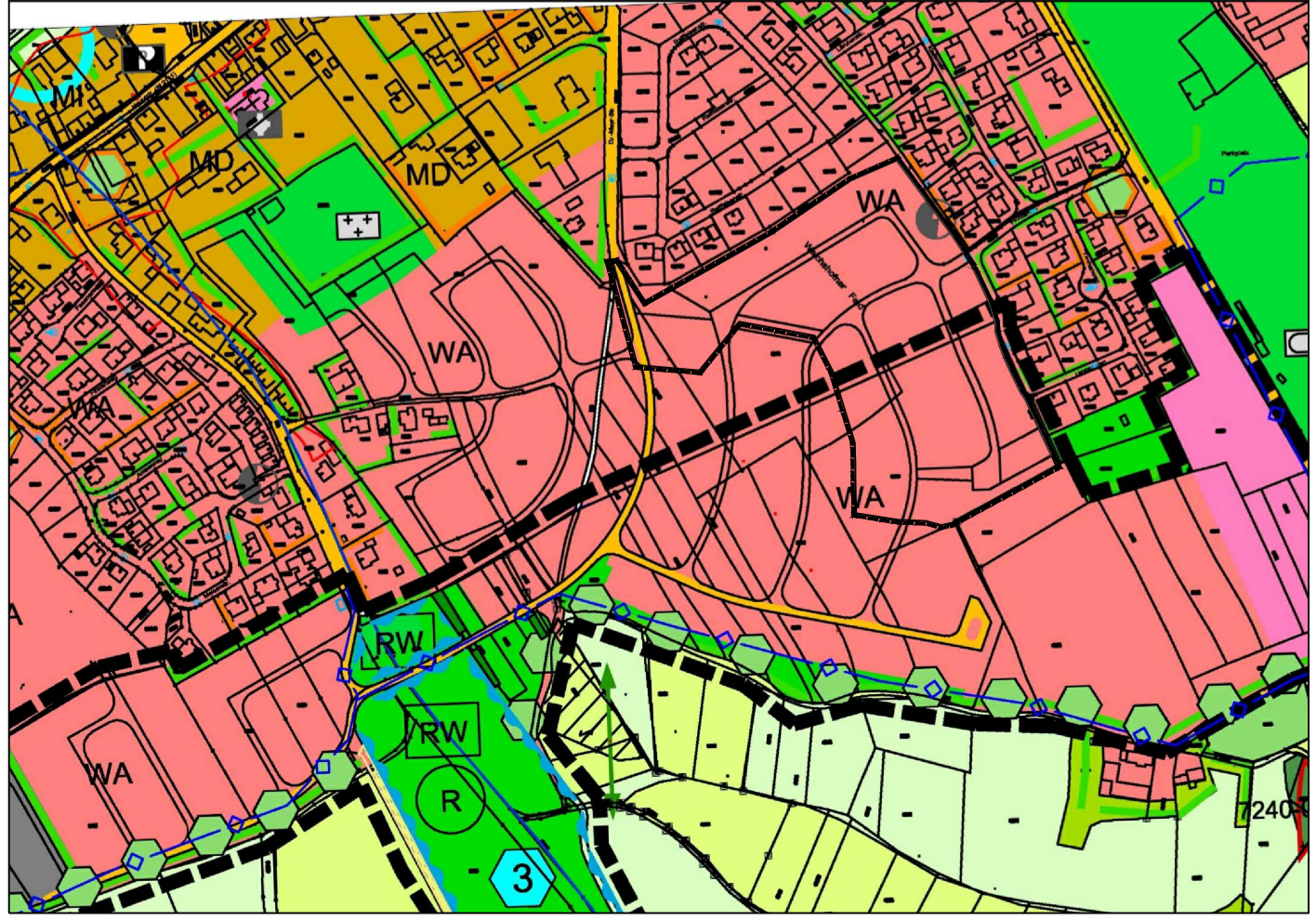
Neusäß, den 14.03.2023
 geändert am 14.11.2023
 geändert am 12.03.2024

INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER - CONSULT mbH & Co. KG
 RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

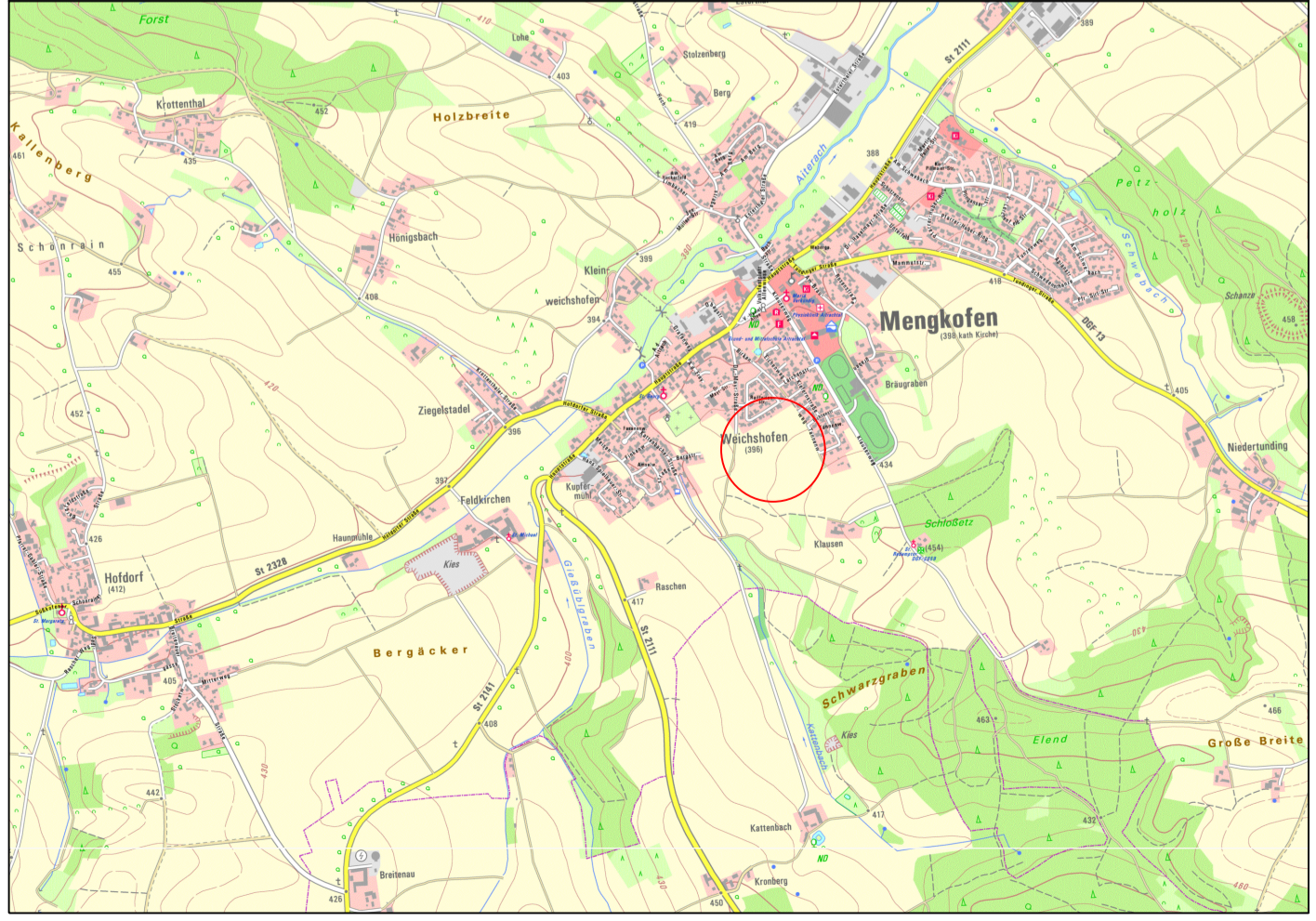
LUFTBILD M 1 : 5.000



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i. d. F. v. 25.01.2019 M 1 : 5.000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



P:\123088_Mengkofen_BP\PlanStadt+Freiraum\Bauleitplanung\01_CAD\01_BP\03_Rechtsverbindlich\123088-BL_3-2024-03-12_rechtsv.dwg