



# STADT ENGEN IM HEGAU

## Örtliche Bebauungsvorschriften

### "Auf der Eck II"



Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB	21. Dezember 1999
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	22. Februar 2000
Bekanntmachung der Offenlage	01. März 2000
Offenlage § 3 (2) BauGB	09. März bis 10. April 2000
Behandlung der Anregungen	28. November 2000
Erneuter Beschluss der Offenlage	21. Juli 2005
Bekanntmachung der Offenlage	27. Juli 2005
Offenlage § 3 (2) BauGB	04. August bis 05. September 2005
Behandlung der Anregungen	27. September 2005
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	27. Juni 2006
Rechtsverbindlich § 10 BauGB	05. Juli 2006

## INHALTSVERZEICHNIS

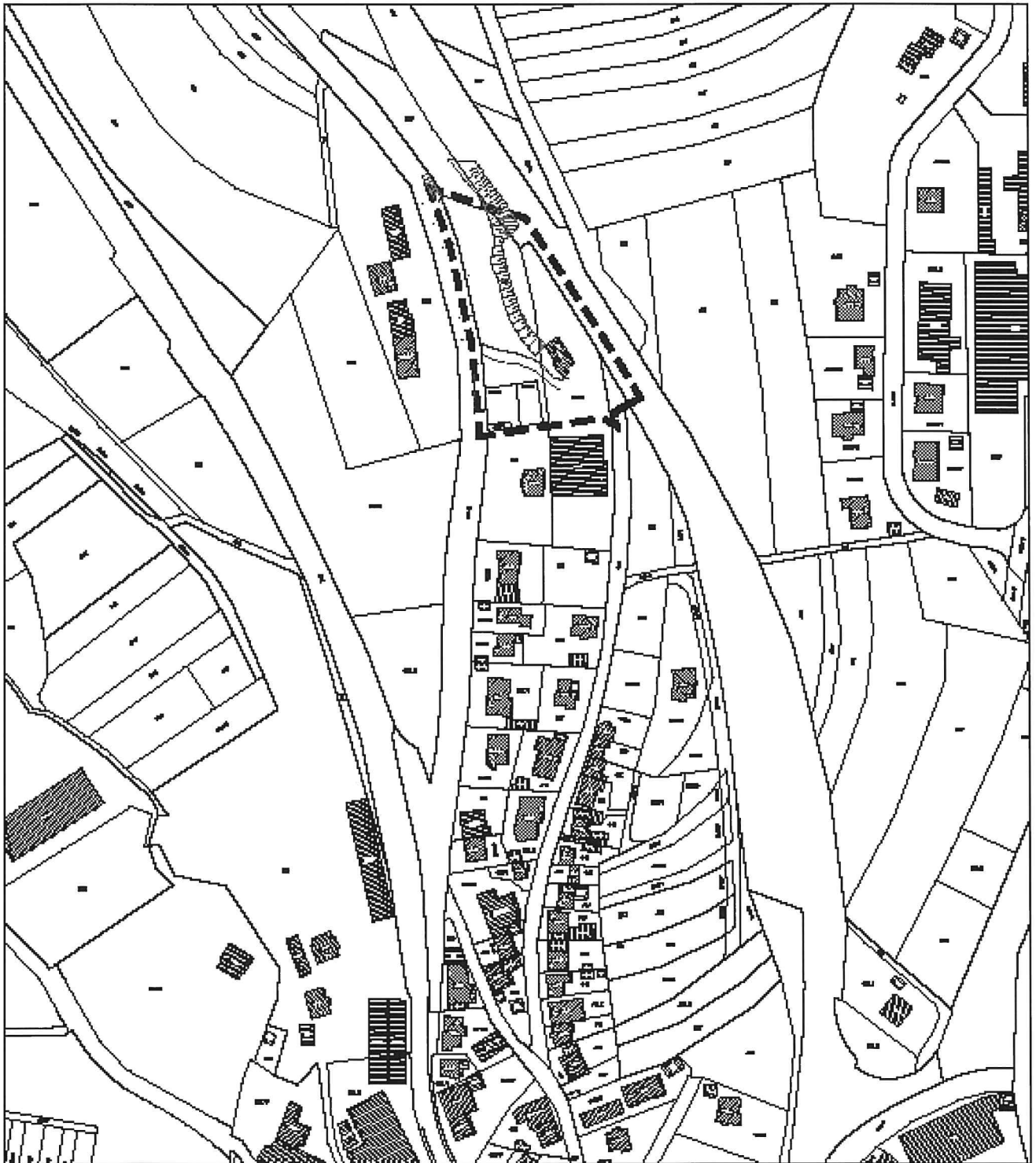
### I. **Begründung**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Rechtsgrundlagen
4. Bestand
5. Geplante Festsetzungen

### II. **Örtliche Bauvorschriften**

1. Rechtsgrundlagen
2. Äußere Gestaltung der Gebäude und Garagen
3. Äußere Gestaltung der Nebenanlagen
4. Werbeanlagen und Automaten
5. Antennenanlagen
6. Niederspannungsleitung
7. Freiflächengestaltung

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



## I. Begründung

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Stadt Engen am 21.12.1999 zum Zweck einer geordneten Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Engen. Es wird begrenzt :

1. im Süden vom Baugebiet „Auf der Eck“ - Engen
2. im Osten von der Landesstraße L191.
3. im Westen von der Schwarzwaldstraße.
4. im Norden durch eine Streuobstwiese.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,57 ha.

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Da mehrere konkrete Bauanträge und Planungen für diese im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als bestehendes Mischgebiet ausgewiesene Fläche vorliegen, sah sich die Stadt Engen 1999 veranlasst, einen Bebauungsplan aufzustellen. Nach erfolgter Offenlage und Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde die Planung nicht bis zum Satzungsbeschluss betrieben. Infolge der Entwicklung ist inzwischen eine Fortschreibung der Planung erforderlich. Durch die Überplanung soll eine strukturierte Bebauung und Entwicklung des Bereiches ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die Ortsrandlage und die Verbindung zur freien Landschaft abgeschlossen werden.

### 3. Bestand

Die Fläche im Plangebiet wird derzeit teilweise als Tankstelle mit Werkstattgebäude und Waschanlage, teilweise als Abstellfläche und Ausstellungsfläche für das bestehende Autohaus genutzt. Da das gesamte Areal seit 40 Jahren für zwei Tankstellen, Autowerkstatt, Waschanlage und Abstellfläche für das Autohaus genutzt wird, sind auf dem Areal Bodenverunreinigungen oder Altlasten zu vermuten. Der Bauherr wird hiermit darauf hingewiesen. Eine Baugrunduntersuchung im Zuge der Baumaßnahme wird angeraten. Die Wohnbebauung entlang der Schwarzwaldstraße hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt. Innerhalb des Plangebietes wurde mittlerweile ein Doppelhaus erstellt.

### 4. Geplante Festsetzungen

Der gesamte Planbereich wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In abweichender Bauweise sollen in Anlehnung an das angrenzende bestehende Wohngebiet ein- und zweigeschossige Gebäude entstehen.

Durch die Festsetzung der nach BauNVO maximal zulässigen Auslastung der Höchstgrenzen - GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 - soll die Möglichkeit einer kompakteren Bebauung geschaffen werden. Für die Gebäude wird eine max. Wand- und Firsthöhe, jeweils bezogen auf Mitte Straßenniveau, festgelegt, um die mögliche Bebauung ins Umfeld einzufügen.

In der Stadt Engen bestehen keine Freileitungen. Entsprechend sollen auch im Baugebiet auf der Eck II die Leitungen unterirdisch verlegt werden.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. Seite 895)

### 2. Äußere Gestaltung der Gebäude und Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1 Dach

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° bzw. Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung bis zu 10° (entsprechend Eintrag im Planteil) vorgeschrieben. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Bei Pultdächern ist ein Traufeüberstand bis zu 0,60 m, der Dachüberstand des Firstes ist bei Balkonvorbauten bis max. 0,60 m Vorderkante Balkon, ansonsten 0,60 m Vorderkante Wandschnittpunkt zulässig.

Soweit im einzelnen nichts anderes bestimmt wird, sind die Sattel- und Pultdächer mit rot-braunen, nicht engobierten Tonziegeln oder Betonsteinen zu decken.

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden.

## 2.2 Fassade

Die sichtbare Ausbildung von Sockeln ist bei Gebäuden vorgeschrieben. Bei gereihten Gebäuden sind die straßenseitigen Fassaden weitestgehend aufeinander abzustimmen, der Sockel als durchgehendes Fassadenelement auszubilden. Die Fassaden angrenzender Nachbargebäude sind abzustimmen.

Die Fassaden sind vorzugsweise zu verputzen. Es wird empfohlen, das Hauptgebäude mit einer Putzfassade auszuführen.

## 3. Äußere Gestaltung der Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln.

Nebenanlagen müssen sich in ihrer Höhe deutlich den Hauptgebäuden unterordnen. Ihre maximale Höhe wird auf 4,00 m, gemessen von der bestehenden Geländehöhe (siehe Plan- teil), beschränkt.

Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, soweit sie aneinander anschließen, in Höhe, Werkstoff, Farbe und Detailausbildung einander anzugleichen.

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Zur Unterbringung der Müllbehälter sind bauliche Anlagen oder/und Pflanzungen herzustellen, so dass sie zum Nachbargrundstück und dem öffentlichen Raum nicht störend in Erscheinung treten. Alternativ können die Müllbehälter in die Hauptgebäude integriert werden.

## 4. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von 1 m<sup>2</sup>/ Grundstück und nur an Gebäude befestigt zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Nicht zur Fassade parallel angebracht Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Fassade vorspringen. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form vom Lauf-, Strich-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

## 5. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antenne bzw. Parabolantenne zulässig. Diese dürfen nur innerhalb der Gebäude angeordnet werden bzw. sofern augenscheinlich nicht auffallend, unterhalb von Dachüberständen.

## 6. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## 7. Freiflächengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gestaltung der Frei- und Gartenflächen so mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen, dass insgesamt eine in Bezug auf die Geländehöhen und den Geländeverlauf homogene Oberfläche entsteht (niveaugleicher Übergang zu Nachbargrundstücken).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stützmauern nur zur Grundstücksabgrenzung gegenüber öffentlichen Flächen zulässig. Soweit Stützmauern zulässig sind, sind diese als graubelassene Beton- oder als Natursteinmauer auszuführen.

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze (besonders empfehlenswert sind Obstbäume) zu verwenden (siehe als Anlage beigefügte Pflanzlisten).

Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

Einfriedungen sind nur in Form freier Bepflanzungen und lebender Hecken bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn sie in solchen Bepflanzungen geführt werden und nahezu nicht in Erscheinung treten. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune.

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen sind Einfriedungen unzulässig.

Es wird empfohlen, die Freiflächengestaltung im Bauantrag wie folgt darzustellen:

- Höhenverläufe des Geländes unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke (vorher/nachher)
- Befestigte Flächen nach der Art der Befestigung (Material)
- Grünflächen mit Pflanzplan
- Einfriedungen

Engen, 28.09.2005

Der Bürgermeister:



.....  
Johannes Moser

Der Planer:



.....  
Matthias Distler  
Stadtbaumeister