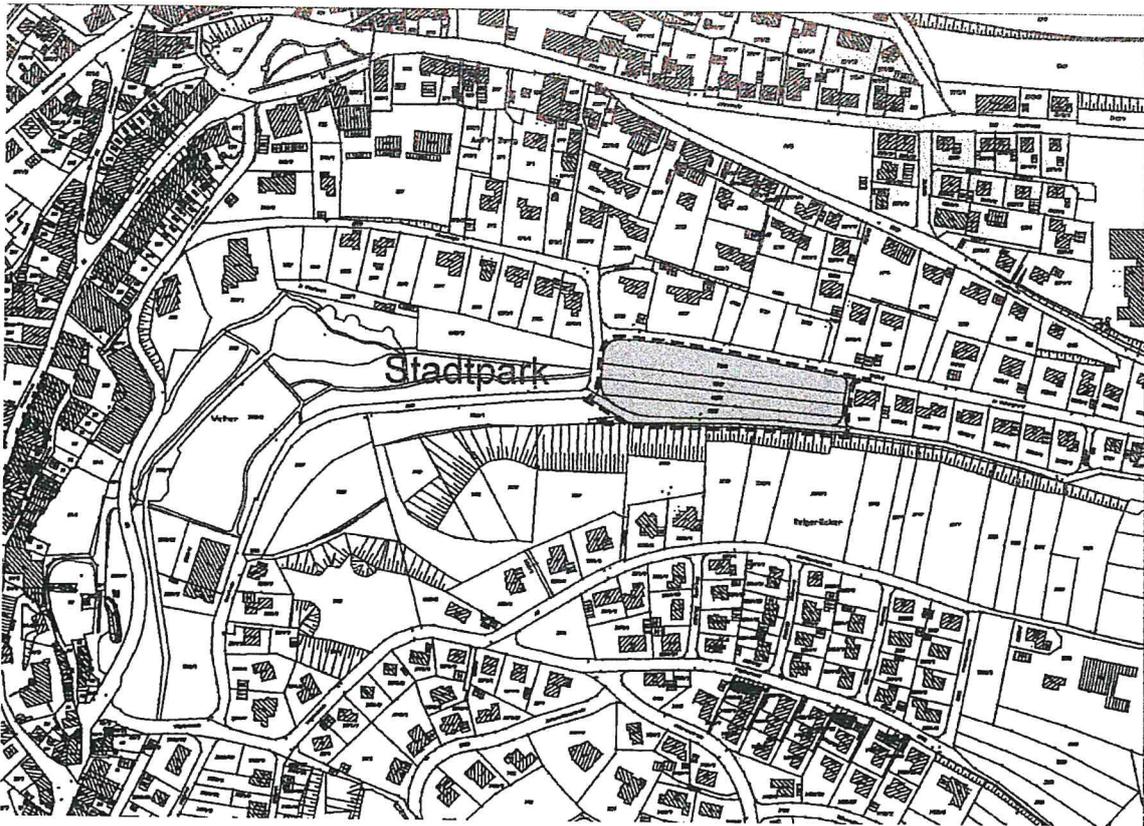


## STADT ENGEN IM HEGAU



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "AM STADTPARK" ENGEN

(Aufhebung des Bebauungsplanes "Oberer Weihergrund" rechtsverbindlich seit 08.12.1966 in Teilbereichen)



Aufstellungsbeschluss	22.07.2010
Ortsübliche Bekanntmachung	04.08.2010
Frühzeitige Beteiligung, Scoping	05.10.2010
Mitteilung aus Scoping und Vorstellung der Planung	18.11.2010
Beschluss Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB	16.12.2010
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	16.12.2010
Bekanntmachung der Offenlage	22.12.2010
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	30.12.2010-31.01.2011
Behandlung der Anregungen	22.02.2011
Satzungsbeschluss	03.05.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	11.05.2011
Rechtsverbindlich seit	11.05.2011

## INHALTSVERZEICHNIS

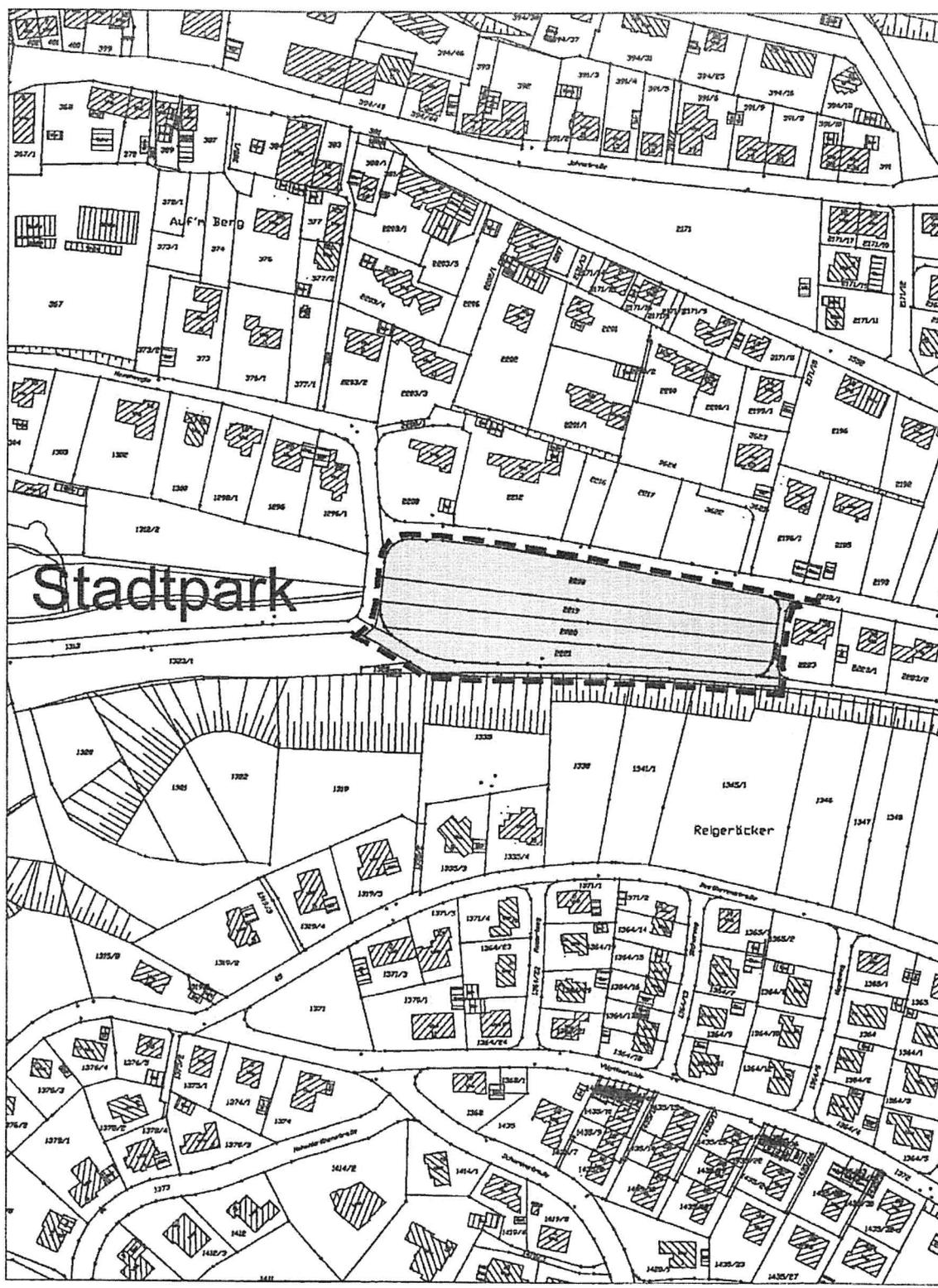
### **I. BEGRÜNDUNG**

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

### **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Rechtsgrundlagen
2. Äußere Gestaltung der Gebäude und Garagen
3. Werbeanlagen
4. Freiflächengestaltung
5. Antennenanlagen
6. Ordnungswidrigkeiten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



# I. BEGRÜNDUNG

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich von Engen und wird im Norden von der Straße Im Weihergrund, im Osten von bestehender Bebauung, im Süden von landwirtschaftlichen Wiesenflächen im Baugebiet Reigeräcker und im Westen vom Stadtgarten begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Stadtpark" ist ein Teilbereich des seit dem 08.12.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberer Weihergrund". Die nicht als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesene Fläche, bestehend aus den Flurstücken Nummer 2218, 2219, 2220, 2221 aus dem Bebauungsplan "Oberer Weihergrund" wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtpark" aufgehoben.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 20.07.2006 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist der überplante Bereich in seiner gesamten Fläche abgedeckt und als Wohngebiet ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,93 ha.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es, das Plangebiet mit kleineren Baugrundstücken zur Bebauung von Einfamilien- oder Doppelhäusern auszuweisen. Zur weiteren Entwicklung des bestehenden Baugebietes sollen die Bauvorschriften der bestehenden Bebauung angepasst werden, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Ein sparsamer Verbrauch von Boden soll gewährleistet bleiben.

## 3. Bestand

Der Bereich des Bebauungsplanes ist derzeit baulich nicht genutzt. Durch das Plangebiet verläuft, in etwa einem Meter Tiefe, eine alte Regenwasserleitung. Dieser verdolte Graben wurde schon vor einigen Jahren an die südliche Grenze des Plangebietes, unter den landwirtschaftlichen Schotterweg, verlegt. Die Reste der alten Dole im Plangebiet besitzen keinerlei Funktion mehr.

Die umgebende Bebauung ist großteils mit Einfamilienhäusern aus den 60-er und 70-er Jahren bebaut. Die Häuser sind teilweise zweigeschossig, mit Satteldächern von 20 – 30° Dachneigung. Die Dächer sind überwiegend mit rot- rotbraunen, sowie auch mit grauen bis anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt. Die Fassaden sind als Putzfassaden ausgebildet. Garagen und Nebengebäude sind großteils freistehend oder an Gebäude angebaut.

## 4. Geplante Festsetzungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll durch die Festsetzung der äußeren Gestaltung von Gebäuden und Garagen ein einheitliches Bild der entstehenden neuen Siedlung erzielt

werden. Durch die große gestalterische Freiheit, die durch die weitgefassten Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben sind, bedarf es weiterer Verdeutlichung und Festsetzungen von gemeinsamen Merkmalen im neuen Baugebiet.

So wird die Dachform und die Dachneigung von Satteldächern entsprechend festgesetzt, um durch die Dachneigung bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung sicherzustellen.

Um eine Einheit mit dem Bestand darzustellen, soll auch die Fassadengestaltung die Grundzüge der bereits bestehenden Bebauung übernehmen. Die Abstimmung der Fassaden wird ebenfalls als notwendig erachtet. Da im bestehenden Baugebiet fast ausschließlich Putzfassaden vorhanden sind, soll dies als Empfehlung für das neue Baugebiet vorgegeben werden.

In den letzten Jahren ist die Größe der Grundstücke weiter zurück gegangen. Durch die kleineren Freiflächen ist es erforderlich, die Nebengebäude in ihrer Gestaltung näher zu bestimmen, damit sie sich in die Bebauung stärker integrieren. Daher wird ebenfalls festgelegt, dass die Nebengebäude sich entsprechend in der Gestaltung an die Hauptgebäude anlehnen und in ihrer Größe und Ausbildung untergeordnet bleiben.

Auch soll im neuen Baugebiet sichergestellt sein, dass die Unterbringung der in den letzten Jahren gestiegenen Zahl der Müllbehälter innerhalb der Gebäude vorgesehen wird bzw. alternative Unterstellmöglichkeiten geschaffen werden.

Da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, könnten gegebenenfalls nicht störende Gewerbebetriebe, wie beispielsweise Dienstleister oder zur Versorgung dienende Unternehmen, angesiedelt werden. Um jedoch durch Werbeanlagen das Bild des Wohnquartiers zu prägen, dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in eingegrenzter Form stehen.

Für die Gestaltung der privaten Grünflächen und Grundstücksabgrenzungen liegt eine Pflanzliste im Grünordnungsplan.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2009 (GBl. S. 802)
- 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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S 416)

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

#### 2.1 Dach

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 20° bis 30° vorgeschrieben. Für untergeordnete Dachflächen von bis zu 25 % der Dachfläche dürfen auch andere Dachformen und Dachneigungen errichtet werden. Für die zulässige Dachform und Dachneigung ist der Eintrag im Baurechtsplan maßgebend.

Für Garagen und Stellplatzüberdachungen sind auch Flachdächer zulässig. Die Flachdächer von Garagen sind zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Soweit im einzelnen nichts anderes bestimmt wird, sind die Dächer mit rot, rotbraunen, grau oder anthrazitfarbenen, nicht engobierten Tonziegeln oder Betonsteinen zu decken.

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern zulässig und müssen in der Dachfläche errichtet werden. Sie sind in der Dachfläche so anzuordnen, dass ein störendes Nebeneinander von Kollektorflächen, liegenden Dachfenstern, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Kaminen sowie ähnlichen Bauteilen vermieden werden.

## 2.2 Fassade

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

## 2.3 Äußere Gestaltung der Nebenanlagen

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.

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

## 3. Werbeanlagen (§ 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.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gestaltung der wohnungsbezogenen 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). Tiefer- oder höherliegende Vorgartenflächen sind ans Straßenniveau anzupassen. Zur Herstellung von Geländeübergängen sind Stützmauern zulässig. Soweit Stützmauern zulässig sind, sind diese als graubelassene Beton- oder Natursteinmauer auszuführen. Die Höhe der Stützmauern wird auf 100 cm begrenzt.

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

Die befestigten Grundstücksflächen (KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten, ....) sind als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als graue Pflasterflächen oder Natursteinpflaster auszuführen. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind auf Parkflächen nicht zulässig.

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Metallzäune sind zu begrünen. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune.

**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. Aus vergleichbaren und angrenzenden Gebieten ist bekannt, dass die Rundfunkempfangsfreiheit nicht beeinträchtigt ist.

**6. Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 03.05.2011

Bürgermeister:



.....  
Johannes Moser

Planer:



.....  
Matthias Distler  
Stadtbaumeister