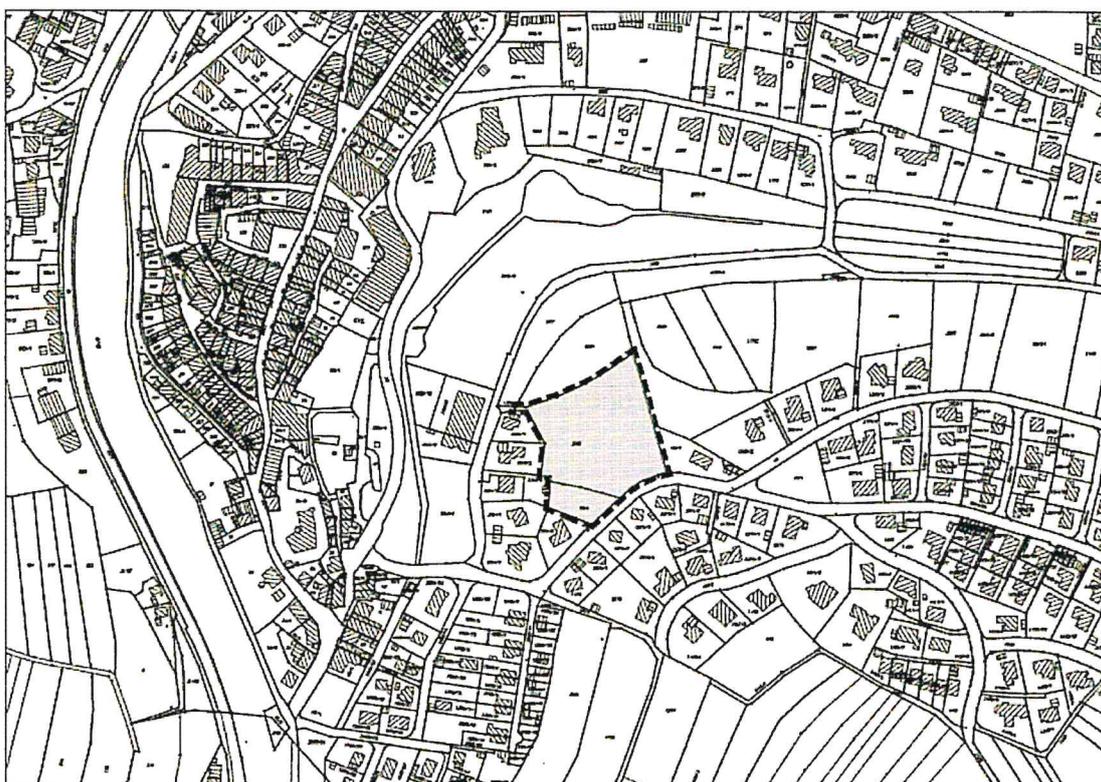




STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "REIGERÄCKER 1.ÄNDERUNG" ENGEN



Aufstellungsbeschluss	31.03.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	13.04.2011
Frühzeitige Beteiligung, Scoping	14.04.2011 - 27.04.2011
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	12.05.2011
Bekanntmachung der Offenlage	18.05.2011
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.05.2011 - 27.06.2011
Behandlung der Anregungen und Beschluss der erneuten Offenlage	05.07.2011
Bekanntmachung der erneuten Offenlage	13.07.2011
Erneute Offenlage	21.07.2011 - 22.08.2011
Behandlung der Anregungen aus der erneuten Offenlage	20.09.2011
Satzungsbeschluss	25.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	09.11.2011
Rechtsverbindlich seit	09.11.2011

INHALTSVERZEICHNIS

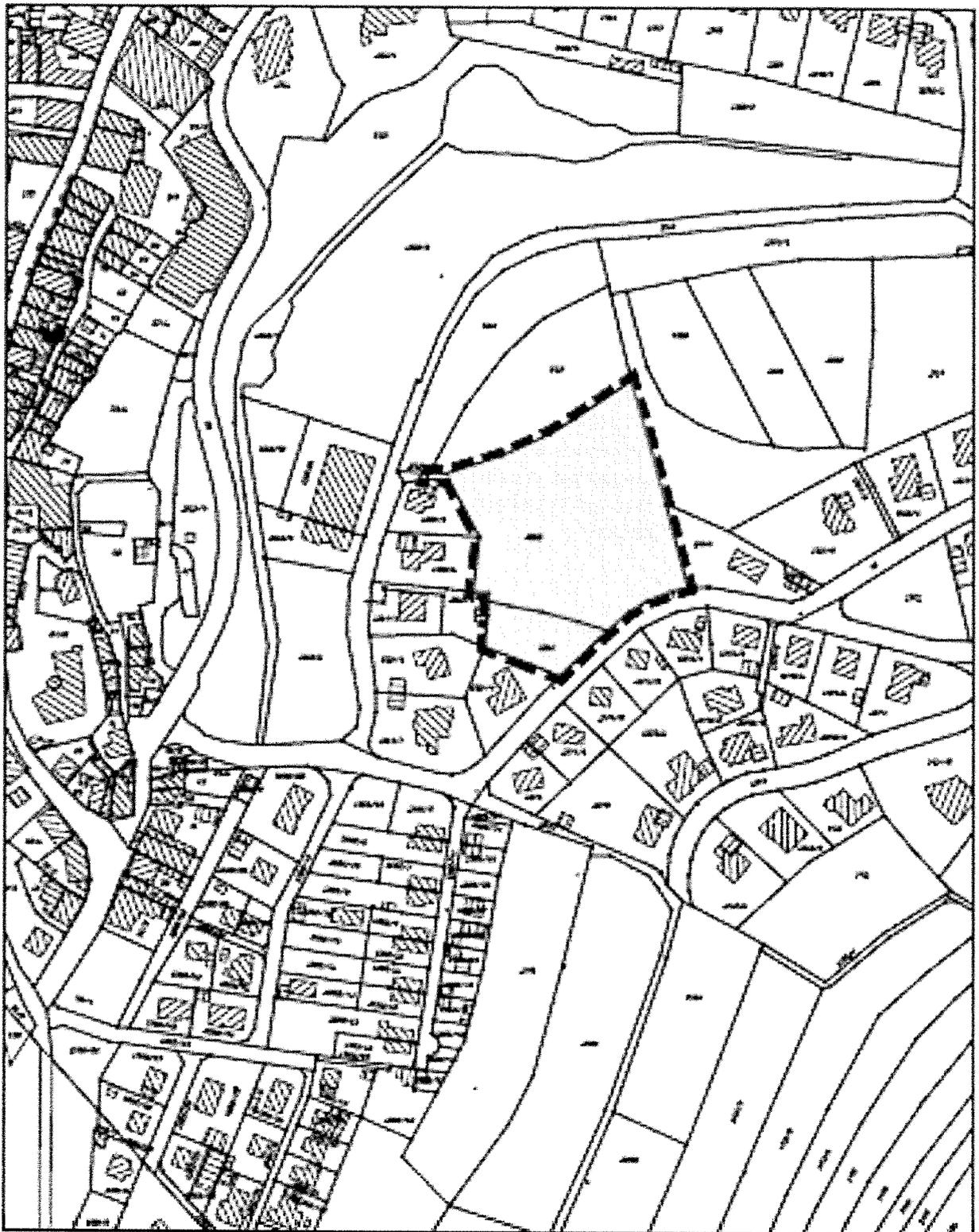
I. BEGRÜNDUNG

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 umfasst die Grundstücke Flst-Nrn. 1314 und 1315 im östlichen Bereich von Engen und wird im Nordosten und Nordwesten von landwirtschaftlichen Wiesenflächen, im Südosten von bestehender Bebauung und der Straße Vögtleshalde, im Süden und im Westen von bestehender Bebauung begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,83 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es, das Plangebiet nach Aufgabe des Spielplatzes und Entwicklung des Spielplatzes im Stadtpark in etwa 150 m Entfernung einer baulichen Nutzung zuzuführen und zur Bebauung mit Einfamilienhäusern auszuweisen. Die örtlichen Bauvorschriften sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans insofern ergänzen, dass eine ortsangepasste Gestaltung der geplanten Bebauung sichergestellt wird. Ein sparsamer Verbrauch von Boden soll gewährleistet bleiben.

3. Bestand

Das Plangebiet ist derzeit baulich nicht genutzt. Die Fläche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, liegt auf einem Plateau und ist durch ein stark abfallendes und bewachsenes Hanggelände nahezu vollständig von der Umgebungsbebauung abgegrenzt. Die umgebende Bebauung ist ein Reines Wohngebiet, das großteils mit Einfamilienhäusern aus den 60-er und 70-er Jahren bebaut ist. Die Häuser sind ein- oder zweigeschossig, mit Sattel- oder Walmdächer von 22° Dachneigung. Die Fassaden sind als Putzfassaden ausgebildet. Garagen und Nebengebäude sind großteils freistehend oder an Gebäude angebaut.

4. Geplante Festsetzungen

Geplant ist eine lockere Wohnbebauung in offener Bauweise mit 3 Einfamilienhäusern. Die Größe der Grundstücke und Baufenster ermöglicht eine individuelle Planung.

Aus diesem Grund werden die Dachformen nicht vorgeschrieben. Es erfolgt lediglich eine Festsetzung für die Dachfarbe.

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.

Das bestehende Gelände weist mehrere Hochpunkte auf, die von einem größeren Plateau ansteigen. Zu den Rändern des Plateaus hin fällt das Areal zu allen Seiten verhältnismäßig steil ab, wobei die Böschungen stark bewachsen sind (siehe Höhenlinien im Bestandsplan). Um eine sinnvolle Struktur für die 3 Bauplätze zu erzielen soll die Bezugshöhe für die Baukörper auch gleichzeitig ein Anhaltspunkt für den künftigen Geländeverlauf darstellen. Hiervon ausgehend ist ein niveaugleicher Übergang der einzelnen Grundstücke zueinander vorgesehen, wobei eine individuelle Gestaltung und Abweichung hiervon bei gegenseitigem Einvernehmen zwischen den Grundstücksnachbarn erfolgen kann. Mit Stützmauern kann das Gelände terrassenförmig angelegt werden.

Zur Ausgleichung der einzelnen Grundstücke ist angedacht, die bestehenden Hochpunkte abzutragen und an geeigneten Böschungsflächen gegebenenfalls das Material wieder einzubauen. Dies soll im Zuge der privaten Baumaßnahmen erfolgen, da so bis zu diesem Zeitpunkt das vorhandene Unterholz und Gebüsch bestehen bleiben kann. Zu beachten ist, dass die Schürfung vor Ort nur eine geringe Humusüberdeckung gezeigt hat und somit mit felsigem Untergrund zu rechnen ist. Bis in eine Tiefe von ca. 2 Metern vom bestehenden Gelände aus war der Fels in den Schürfungsbereichen porös und mit einem Bagger zu lösen.

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 29.07.2010 (GBl. S. 565)
- 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 jegliche Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Ausführungshinweise zur Dachbegrünung:

Es ist mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Bei der Erstaussaat ist ein aus verschiedenen Gräsern und Kräutern sowie mindestens drei Sedumarten mit einer Aufwandmenge von mindestens ca. 50 Sprossen/m² bestehendes Extensivsaatgut zu verwenden. Auf eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme ist zu achten. Die Erdschicht muss mindestens 3 cm dick sein. Höherwertige Dachbegrünungen oder Intensivbegrünungen sind zulässig.

Geeignete Dächer sind 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 auf 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 Äußere Gestaltung der Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen sind als eigenständige Gebäude zu gestalten und sollen sich in Struktur und Material von den Hauptgebäuden absetzen.

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 m²/ Grundstück und nur am Gebäude befestigt zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Nicht zur Fassade parallel angebrachte 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).

Zur Herstellung von Geländeübergängen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig. Parallel der Grundstücksgrenzen kann auch mit Stützmauern und jeder Form von Verbau ein Höhenunterschied entsprechend einer Abböschung von 45° (1:1) hergestellt werden. Soweit Stützmauern zulässig sind, sind diese als Beton- oder Natursteinmauer auszuführen.

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 Pflasterflächen oder Natursteinpflaster auszuführen. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind 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)

Da es im Baugebiet die Möglichkeit des Anschlusses an das Breitbandkabel der Stadtwerke Engen gegeben ist, sind Antennen bzw. Parabolantennen nicht zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 25.10.2011

Bürgermeister:


.....
Johannes Moser

Planer:


.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister