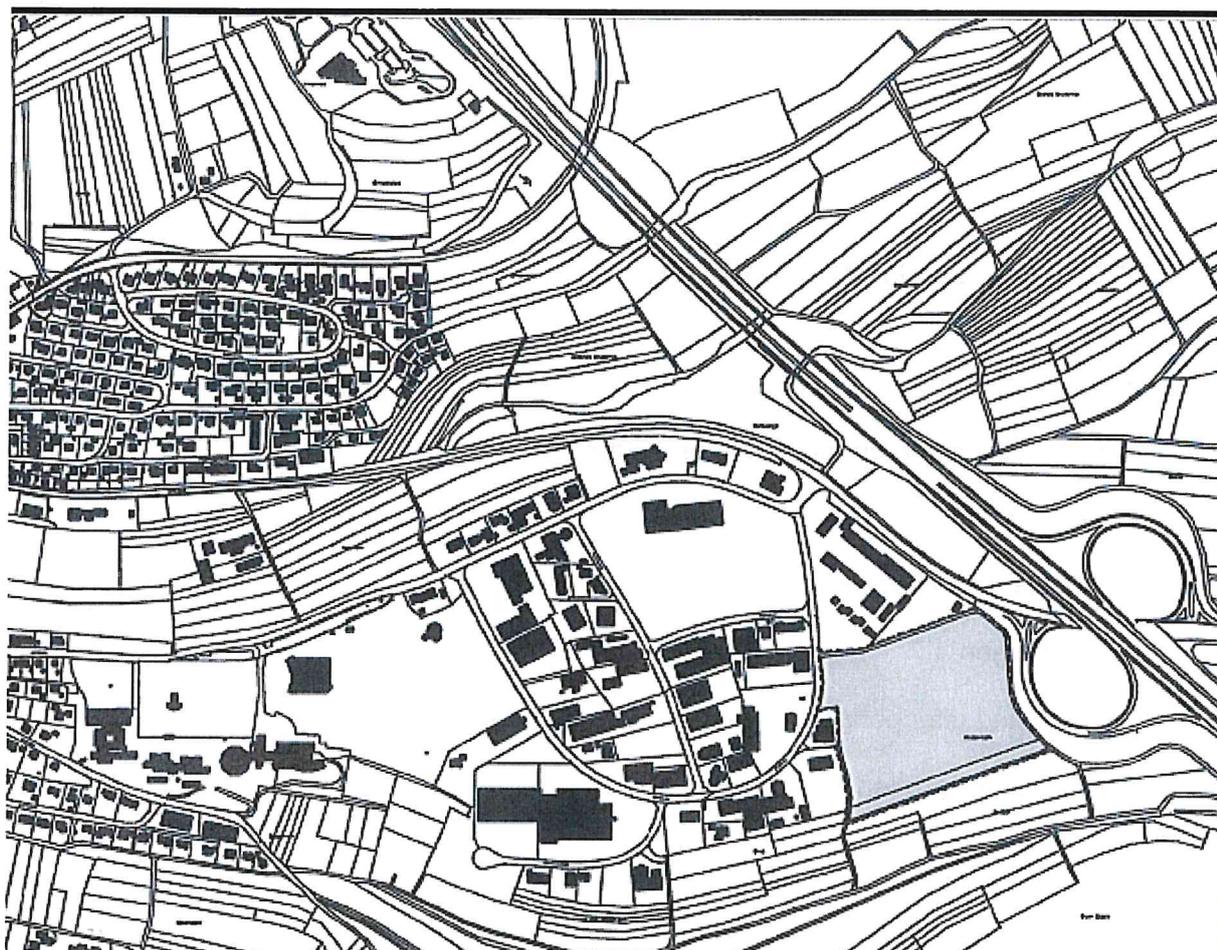




STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GEWERBEGEBIET GRUB - A 81" ENGEN



Aufstellungsbeschluss	17.11.2011
Änderung Plangebiet	29.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	12.04.2012
Frühzeitige Beteiligung, Scoping	12.07.2012 - 13.08.2012
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	30.04.2013
Bekanntmachung der Offenlage	08.05.2013
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	16.05.2013 - 17.06.2013
Behandlung der Anregungen	02.07.2013
Satzungsbeschluss	23.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	31.07.2013
Rechtsverbindlich seit	31.07.2013

INHALTSVERZEICHNIS

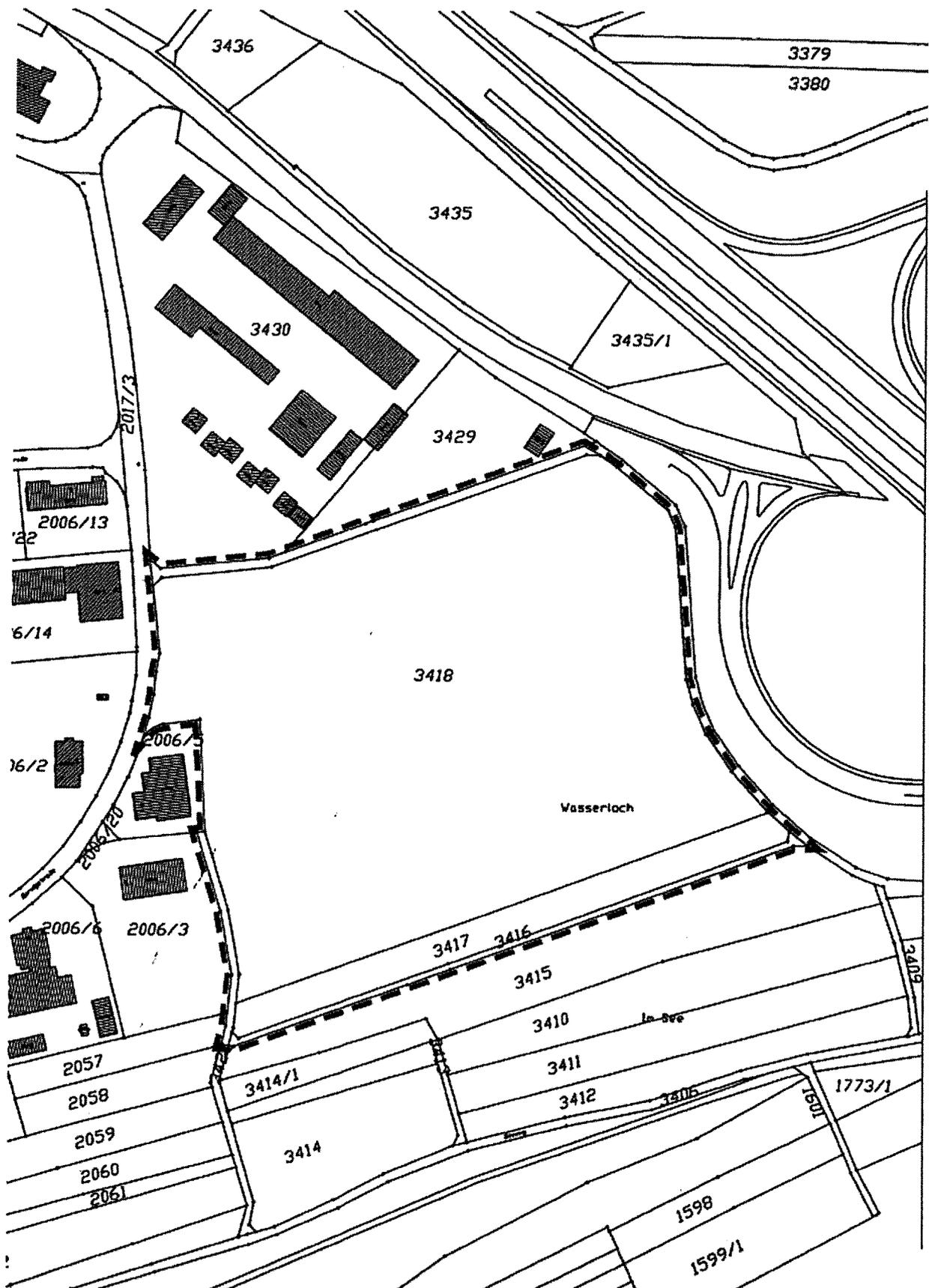
I. BEGRÜNDUNG

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. Einfriedungen
6. Verwendung offenporiger Beläge und Grundwasserschutz
7. Ordnungswidrigkeiten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Autobahnzufahrt nach Singen, im Norden an die bestehende Autobahnmeisterei, im Westen an die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes "Hinterm Friedhof Grub" und im Süden an landwirtschaftliche Flächen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 20.07.2006 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist die gesamte Fläche abgedeckt und als Gewerbefläche ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 5,15 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das bisherige Gewerbegebiet "Hinterm Friedhof Grub" weist bis auf einzelne kleine Baulücken keine verfügbaren freien gewerblichen Flächen mehr aus. Aufgrund weiteren Bedarfs an Gewerbeflächen mit Autobahnanschluss wird die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes notwendig.

3. Bestand

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

4. Geplante Festsetzungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude getroffen werden.

Im angrenzenden Gewerbegebiet "Hinterm Friedhof Grub" sind alle Dachtypen vorhanden. Somit wird im neuen Gewerbegebiet keine Regelung für die Dachformen festgelegt, sondern nur die Dachneigung entsprechend der im Bestand des angrenzenden Gewerbegebietes vorhandenen Dächer geregelt.

Um ein einheitliches Bild mit dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet zu erzielen, wird eine Regelung zu den Dacheindeckungen und Fassaden ausgesprochen und auf die Verwendung von stark reflektierenden oder glänzenden Baustoffen verzichtet.

Die Ausrichtung des Geländes nach Süden prädestiniert die Gewerbegebäude für die Nutzung der Sonnenenergie. Um die Energieversorgung der Gebäude effektiv und umweltschonend zu gestalten, wird bei Neubauten die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) vorgeschlagen.

Werbeanlagen prägen das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich. Die Regelungen zu Werbeanlagen erfolgen, um ein einheitliches geordnetes, ruhiges und damit hochwertiges Stadtbild zu gewährleisten. Insbesondere die Lage des Baugebiets in unmittelbarer Nähe zur Autobahn erfordert eine Regelung. Werbeanlagen sollen das Stadtbild nicht dominieren und müssen sich gestalterisch in das städtebauliche Gesamtkonzept einbinden.

Durch die starke Geländeneigung wird eine Regelung der Freiflächengestaltung notwendig. Überschüssiger Boden muss entfernt und an anderer Stelle auf dem Grundstück eingebaut werden. Über die zulässigen Höhen ist eine möglichst ausgeglichene Erdmassenbilanz anzustreben. Eine Überschüttung der südlich angrenzenden Steilböschung im Rahmen der Bauarbeiten ist durch wirksame Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune) zwingend zu vermeiden.

Einfriedungen sind Elemente, die vor allem den öffentlichen Raum (Straße) vom halböffentlichen Raum (Vorzone auf den Privatgrundstücken) sowie die halbprivaten Räume der Privatgrundstücke untereinander trennen. Einfriedungen von max. 2,0 m Höhe reichen zur Sicherung aus.

Die Regelung der Verwendung offener Beläge und der Grundwasserschutz sind Minimierungsmaßnahmen aus dem Umweltbericht und in die Örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen. Ebenso ist die Regelung der Dachbegrünung als Empfehlung aus dem Umweltbericht übernommen worden.

Eine Pflanzliste liegt dem Grünordnungsplan bei.

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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

Im Baugebiet sind alle Dachformen bis max. 25 ° Dachneigung zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Extensive Dachbegrünung hat auf Dächern mit einer Neigung < 10 ° mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke zu erfolgen. FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sind zu beachten. Ausnahmen für Oberlichter, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Aufbauten für haustechnische Anlagen und Terrassen sind möglich.

Die Dacheindeckung soll mit nichtglänzenden Baustoffen erfolgen. Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckungen zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden. Eine Aufständerung von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern zulässig.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen 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

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

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 Detailausbildung einander anzugleichen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon können Werbeanlagen am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Wand nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen dürfen die tatsächlich ausgeführte maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Fahnenmasten dürfen nur im Bereich der Zufahrten oder der Parkplätze errichtet werden.

Nicht zulässig sind

- a) Werbeanlagen auf dem Dach,
- b) Werbeanlagen mit bewegten Teilen und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- c) Werbeanlagen mit wechselnden Bildern,
- d) mobile Werbeanlagen.

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

Die Gestaltung der Freiflächen ist so mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen, dass insgesamt ein Ausgleich zwischen den Grundstücken ausgehend vom bestehenden Gelände zu erfolgen hat. Den Grundstückeigentümern bleibt offen, sich über eine Angleichung, z.B. über Stützmauern, zu verständigen.

Die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden.

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Sie sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze um 1,0 m hinter diese zurückzusetzen. Diese Zwischenfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

6. Verwendung offenporiger Beläge und Grundwasserschutz (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

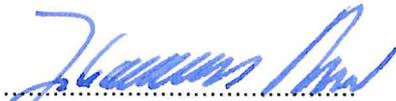
PKW-Stellplätze sind unter Verwendung offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährlicher Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung) das Versickern zu unterbinden.

7. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 23.07.2013

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister