



STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"AUF DEM OBERN WÖRDEN – 2. Änderung"

Engen-Bittelbrunn



Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB	21.01.03
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	11.09.03
Bekanntmachung der Offenlage	24.09.03
Offenlage § 3 (2) BauGB	02.10.03 – 03.11.03
Behandlung der Anregungen	23.03.04
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	28.09.2004
Rechtsverbindlichkeit § 10 BauGB	06.10.2004

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

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

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

Übersichtslageplan M = 1 : 5.000



I. BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im westlichen und mittleren Bereich von Bittelbrunn und wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Westen, von der Petersfelsstraße im Osten und dem alten Ortskern im Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Auf dem Oberen Wörden - 2. Änderung" ist deckungsgleich mit dem seit dem 10.03 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist er als bestehendes Wohnbau- und Dorfgebiet ausgewiesen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der bestehende Bebauungsplan "Auf den Oberen Wörden" von 1969 soll durch die Überarbeitung der inzwischen erfolgten Entwicklung angepasst werden.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die Festsetzungen des überarbeiteten Bebauungsplanes von 1969 insofern ergänzen, dass eine ortsangepasste Gestaltung der geplanten Bebauung sichergestellt wird. Hierbei wird angestrebt, dass die wesentlichen Merkmale der Bebauung sich an den vorhandenen Strukturen orientiert und somit auch künftig das vorhandene homogene Ortsbild sicherstellen.

3. BESTAND

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Wohngebiet und Dorfgebiet genutzt. Ortsbildtypisch sind die in massivbauweise mit verputzten Fassaden und mit rot /rotbraunen Ziegel gedeckten Satteldächer der Wohnhäuser sowie Holzkonstruktionen bei Nebengebäude (Stall / Scheune). Im Baugebiet bestehen die Kirche, ein ortsbildprägendes Gebäude von geschichtlicher Bedeutung (Gasthof Krone), das Bürgerhaus und ein Kinderspielplatz.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.98 (BGBl. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2852).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).

2. ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND GARAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

2.1 DACH

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen, 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 zumindest das Hauptgebäude mit einer Putzfassade auszuführen.

3. ÄUßERE GESTALTUNG VON 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 (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von 1 m² / Grundstück und nur an Gebäude befestigt zugelassen. 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 Antennenanlage zulässig, Parabolantennen dürfen nur innerhalb der Gebäude angeordnet werden bzw. sie sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten. Sie sind auf dem von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Grundstücke, soweit technisch möglich, zu errichten und müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Besonderheiten der Gebäude und der Umgebung anpassen.

6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7. FREILÄCHEGESTALTUNG (§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.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Herstellung von Geländeübergängen Stützmauern zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stützmauern nur zur Grundstücksabgrenzung gegenüber öffentlichen Flächen zulässig. Soweit Stützmauern zulässig sind, sind diese als graubelassene Beton- oder Natursteinmauer auszuführen. Die Höhe der Stützmauern wird auf 80 cm begrenzt.

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

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

Je Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Mittelstamm) oder ein größerer Strauch (z. B. Flieder) zu pflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

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.

Sichtschutzanlagen sind nur zur Abschirmung von Terrassen und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind als freiwachsende Hecken oder als begrünte Sichtschutzblende auszuführen.

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen und im Bereich gemeinschaftlicher Grünflächen sind Einfriedungen unzulässig.

8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

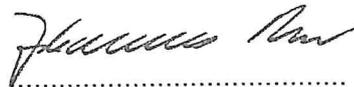
Engen, 25.03.2004

Der Planer:



.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister

Der Bürgermeister:



.....
Johannes Moser