



Stadt Engen im Hegau

Örtliche Bauvorschriften

"UNTERDORF"

Anselfingen



Aufstellungsbeschluss
Vorstellung und Beschluss der Offenlage
Bekanntmachung der Offenlage
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Behandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss
Rechtsverbindlichkeit

22. Januar 2004
11. November 2004
24. November 2004
02. Dezember 2004 - 04. Januar 2005
21. Februar 2006
27. Juni 2006
12. Juli 2006

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. Äußere Gestaltung der Nebenanlagen
4. Werbeanlagen und Automaten
5. Antennenanlagen
6. Niederspannungsleitung
7. Freiflächengestaltung
8. Ordnungswidrigkeiten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen Riedbachstraße und Almenstraße. Im Westen geht der Planbereich in landwirtschaftliche Flächen über die in Richtung Hohenhewen ansteigen. Nach Osten hin ist das Plangebiet durch die Unterdorfstraße - K 6127 – begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flurstück 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 93/1, 94, 95, 96/1, 96/2, 96/3, 98, 99, 100 und 100/1.

Für die Grundstücke Teilfläche 93, 95, 98, 99 und 100 wurden Festsetzungen getroffen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Anselfingen. Die Flächen sind von vorhandener Bebauung an der Almen-, Unterdorf- und Riedbachstraße umschlossen. Eine Bebauung der Grundstücke ist ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bereits möglich. Um die Dichte und Struktur der Bebauung auf den noch freien Grundstücken klar zu regeln, ist das Erstellen eines Bebauungsplanes notwendig.

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) 2000 sind die Flächen teils als bestehende Mischbauflächen ausgewiesen. Der Landschaftsplan ordnet die nicht bebauten Grundstücke den bestehenden Bauflächen zu. Durch die Überplanung können weitere 3-4 Wohneinheiten auf den nicht bebauten Flächen entstehen.

3. Bestand

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit größtenteils baulich genutzt. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an den alten Ortskern an. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich hier vor allem um ehemalige landwirtschaftliche Anwesen mit entsprechenden Nebengebäuden.

Die unbebauten Grundstücke gehören als Garten- und Hofflächen zu dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen Unterdorfstraße 10. Hier befinden sich auch entsprechende Nebengebäude. Die Wiesengrundstücke haben keinen Baumbestand und steigen in Richtung Westen an.

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 Dachneigung von Satteldächern entsprechend festgesetzt, um durch die Dachneigung bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung sicherzustellen. Die Festsetzung der Dachüberstände soll eine Leitlinie darstellen, um ein vergleichbares Erscheinungsbild der Gebäude je nach Gebäudetyp zu ermöglichen. Insbesondere wird Wert auf die Festlegung der Dachfarbe gelegt, damit das Bild einer homogenen Dachlandschaft erhalten bleibt. Auch ist durch die umliegende Bebauung eine klare farbliche Vorgabe in Richtung rot und rotbraun bei den Dacheindeckungen geboten.

Um eine Einheit mit dem Bestand darzustellen, soll auch die Fassadengestaltung die Grundzüge der bereits bestehenden Bebauung übernehmen. Eine Sockelausbildung wird als Grundvoraussetzung daher gefordert. 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 Dorfgebiet handelt, könnten gegebenenfalls nicht störende Gewerbebetriebe, wie beispielsweise Dienstleister oder zur Versorgung dienende Unternehmen, angesiedelt werden. Um jedoch durch Werbeanlagen das Bild des Wohnquartiers nicht zu prägen, dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in eingegrenzter Form stehen.

Um für eine entsprechende Rundfunkfreiheit geforderten zusätzlichen Möglichkeiten einer Antennenanlage oder Parabolantenne nachzukommen, wird ermöglicht, dass derartige Antennen errichtet werden können. Hierbei ist jedoch das Augenmerk darauf zu richten, dass das Baugebiet nicht durch eine Vielzahl von Antennenanlagen bzw. durch deren Anbringung dominiert wird. Aus den bisherigen Baugebieten ist auch nicht bekannt, dass Einschränkungen durch die Begrenzung der Standorte bezüglich des Empfangs zu erwarten sind.

Da im gesamten Stadtgebiet von Engen keine Freileitungen vorhanden sind, wird auch festgelegt, dass im Baugebiet "Unterdorf" Freileitungen unzulässig sind.

Der gesamte überplante Bereich "Unterdorf" weist unterschiedliche Gefälle auf. Der durch die Erschließung und künftige Bebauung entstehenden Geländeänderungen soll durch die Festsetzung der Freiflächengestaltung Rechnung getragen werden. Über die im Bebauungsplan festgeschriebenen Bezugshöhen für die Gebäude hinaus soll durch die Abstimmung der Grundstücke in der Freiraum- und Gartengestaltung und die hierbei zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen ein homogenes Bild im künftigen Wohngebiet erzielt werden.

Auch sind Aspekte der Ökologie durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Grundstücksflächen und die Bestimmung der Pflanzung mit einheimischen Hecken und Sträuchern sowie Bäumen eine Aufwertung des ökologischen Kleinklimas im künftigen Baugebiet sicherzustellen. Trotz der kleineren Grundstückszuschnitte soll durch die Bepflanzung garantiert werden, dass ein durchgrüntes Wohngebiet mit hoher Lebensqualität – auch gerade der Freiräume – entsteht.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Novelle 2004 geändert durch Art.1 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359).

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 14.12.2004 (GBl. S. 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 40° vorgeschrieben. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen sind zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Bei Satteldächern ist ein Traufeüberstand von 0,30 – 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 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, 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 Nachbar- grundstück und dem öffentlichen Raum nicht störend in Erscheinung treten. Alternativ kön- nen 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. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Nicht zur Fassade paral- lel 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. Aus vergleichbaren und angrenzenden Gebieten ist bekannt, dass die Rundfunkempfangsfreiheit nicht beeinträchtigt ist.

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7. 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.

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 zu pflanzen.

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

Bäume (Mittelstamm) – siehe Liste einheimischer Bäume im Grünordnungsplan

Hecken – siehe Liste einheimischer Sträucher im Grünordnungsplan.

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, 22.02.2005

Bürgermeister:


.....
Johannes Moser

Der Planer:


.....
Gerhard Mahler
Architekt