



# STADT ENGEN IM HEGAU

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BELLEBERN III-ÄNDERUNG" ENGEN-ANSELFINGEN



Aufstellungsbeschluss nach § 13 BauGB, Verfahren ohne UP	18.07.2013
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	18.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	24.07.2013
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	01.08.2013 - 02.09.2013
Behandlung der Anregungen	17.09.2013
Satzungsbeschluss	15.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	23.10.2013
Rechtsverbindlich seit	23.10.2013

## INHALTSVERZEICHNIS

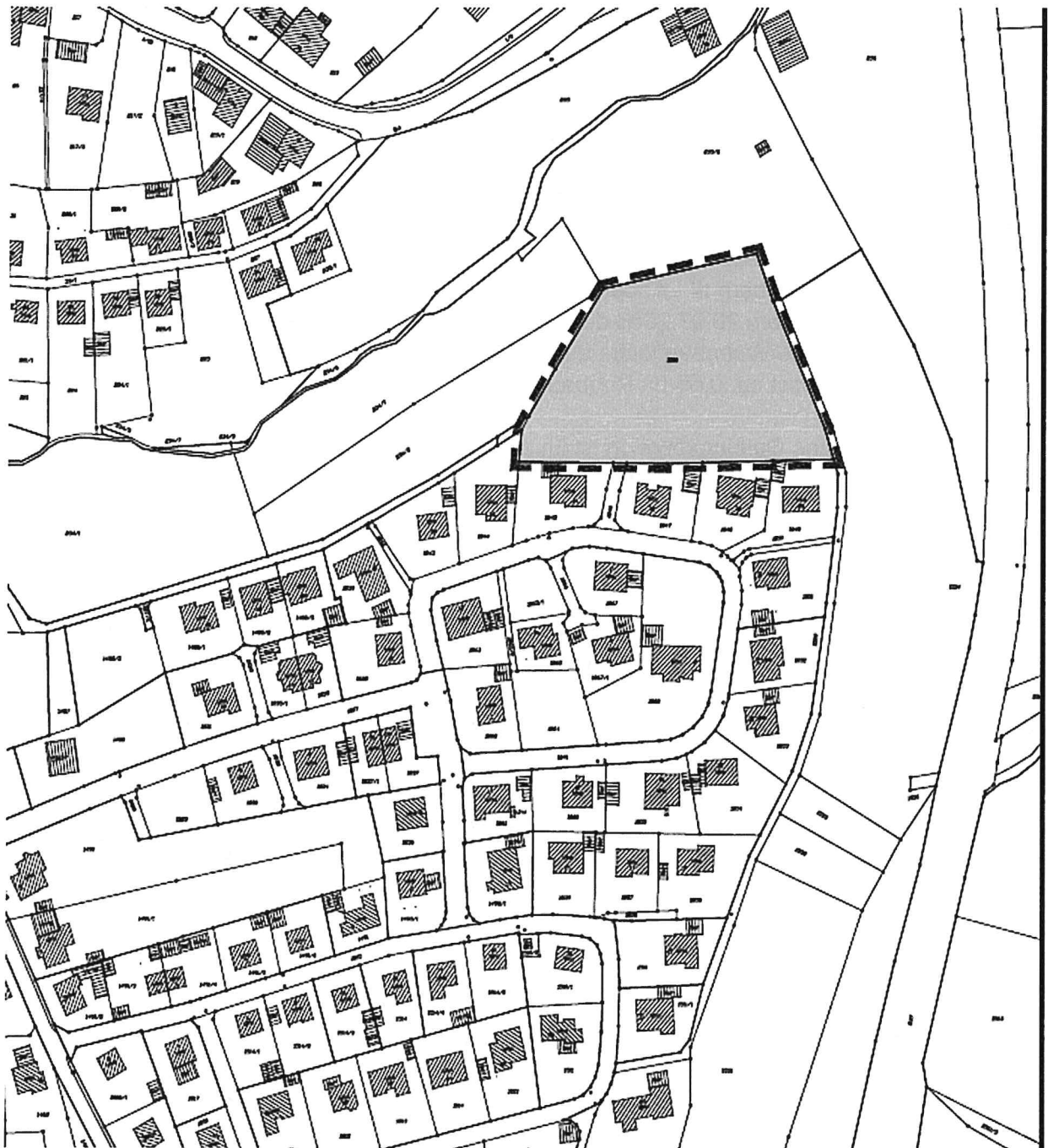
### **I. BEGRÜNDUNG**

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. Äußere Gestaltung der Nebenanlagen
4. Werbeanlagen
5. Freiflächengestaltung
6. Antennenanlagen
7. Stellplatzverpflichtung
8. Ordnungswidrigkeiten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



# I. BEGRÜNDUNG

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich von Anselfingen. Es wird im Osten von der Hangkante zur L 191, im Norden und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden vom bestehenden Baugebiet "Bellebern" begrenzt.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften "Bellebern III-Änderung" ist eine Teilfläche des seit dem 24.10.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bellebern III". Die Teilfläche, bestehend aus dem Grundstück Flurstück Nr. 1500, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bellebern III - Änderung" geändert. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 20.07.2006 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist der Bereich als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst ca. 0,65 ha Rohbauland.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der seit dem 24.10.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Bellebern III" weist noch eine große Baulücke auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1500 aus. Die Grundstückszuschnitte sind sehr groß gehalten. Aus heutiger Sicht kann durch einen besseren Zuschnitt der Grundstücke eine nach jetzigem Standart angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern ergänzen, dass eine ortsangepasste Gestaltung der geplanten Bebauung sichergestellt und eine zeitgemäße Anpassung an das bestehende Baugebiet Bellebern gewährleistet werden kann.

## 3. Bestand

Die Fläche im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Pferdeweide/Pferdekoppel genutzt. Das Plangebiet grenzt im Süden an eine bestehende lockere Bebauung aus den 70er Jahren an. Das bestehende Baugebiet "Bellebern III" ist großteils mit Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit großen Dachgauben bzw. -Dachaufbauten bebaut. Die Wohnhäuser haben überwiegend Satteldächer mit einer Dachneigung von 24 bis 38 °, das den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht.

## 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.

Im bestehenden Bebauungsplan "Bellebern III" wird keine Vorgabe zu Dachformen bzw. Dachfarben vorgegeben. Lediglich die Dachneigung wird festgesetzt. Um sich an die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes zu halten, wird die Festlegung der Dachneigung entsprechend festgeschrieben, um durch die Regelung der Dachneigung bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung sicherzustellen. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass im bestehenden Baugebiet Bellebern eine klare farbliche Vorgabe in Richtung rot, rotbraun, grau oder anthrazit bei den Dacheindeckungen geboten ist. Um das neue Baugebiet anzupassen wird Wert auf die Festlegung der Dachfarbe auch bezüglich des Materials gelegt, da allein schon aus ökologischen Gesichtspunkten (Wasserwirtschaft) keine großflächigen Blechdächer im neuen Baugebiet entstehen sollen.

Auf die im ursprünglichen Bebauungsplan eingetragene Sockelhöhe soll verzichtet werden. 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.

Im Straßenbereich ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr eingeschränktem Maß möglich. Zudem ist aufgrund der besonderen Situation im ländlichen Bereich erfahrungsgemäß von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen. Es werden deshalb, abweichend von der Landesbauordnung, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Wohngrundstücken festgelegt.

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.

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.

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 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

Es sind jegliche Dachformen zulässig. Die Dachneigung von Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) wird auf max. 40 °, die Dachneigung von Pultdächer (PD) auf max. 20 ° begrenzt. Die Eintragungen im Planteil sind maßgebend.

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/m<sup>2</sup> bestehendes Extensivsaatgut zu verwenden. Auf eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme ist zu achten. Die Erdsubstratschicht muss mindestens 3 cm dick sein. Höherwertige Dachbegrünungen oder Intensivbegrünungen sind zulässig.

Soweit im einzelnen nichts anderes bestimmt wird, sind die geneigten 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.

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

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 4,0 m, gemessen von der bestehenden Geländehöhe (siehe Planteil), beschränkt.

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

## 5. 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 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.

Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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. Damit die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger (Igel) erhalten bleibt, wird empfohlen Zäune und sonstige Barrieren vom Boden abzusetzen.

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.

## **6. 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.

## **7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

## 8. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 15.10.2013

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler  
Stadtbaumeister