



# STADT ENGEN IM HEGAU

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HUGENBERG IV" ENGEN-ANSELFINGEN



Aufstellungsbeschluss	21.11.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	29.01.2014
Frühzeitige Beteiligung, Scoping	06.02.2014 - 06.03.2014
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	27.03.2014
Bekanntmachung der Offenlage	09.04.2014
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	17.04.2014 - 19.05.2014
Behandlung der Anregungen	03.06.2014
Satzungsbeschluss	29.07.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	06.08.2014
Rechtsverbindlich seit	06.08.2014

## 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. Niederspannungsleitungen
7. Freiflächengestaltung
8. Ordnungswidrigkeiten



# I. BEGRÜNDUNG

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Osten und Südosten an das fast vollständig bebaute Baugebiet "Hugenberg III". Im Norden schließt eine schmale öffentliche Grünfläche sowie der Spielplatz des Gebietes "Hugenberg" an. Das Gebiet wird im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hugenberg IV" ist eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsfläche am Hugenberg in Engen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern ergänzen, dass eine ortsangepasste Gestaltung der geplanten Bebauung sichergestellt wird. Mit den gestalterischen Vorgaben soll erreicht werden, dass die Siedlungsgestalt des angrenzenden Baugebietes Maierhalde und Hugenberg und vor allem die sie prägenden Merkmale der Gebäude auch langfristig weitestgehend erhalten bleiben.

## 3. Bestand

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Osten an eine bestehende lockere Bebauung.

Die angrenzende Bebauung im Osten wurde in den vergangenen Jahren errichtet. Die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke ist an den Bebauungsplan "Hugenberg II-1.Änderung" und "Hugenberg III" angepasst.

Die im Nordosten bestehende Wohnbebauung ist in den Jahren 1960 – 1975 entstanden. Die Gestaltung des Bereiches ist über den Bebauungsplan "Maierhalde 1. + 2. Erweiterung" festgelegt.

## 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 und Pultdächern entsprechend festgesetzt, um durch die Dachneigung bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung sicherzustellen. Um eine gestalterische Freiheit zu

erzielen, werden bei untergeordneten Dachflächen, im Verhältnis 3/4 Hauptfläche zu 1/4 untergeordneter Fläche, abweichende Dachformen zugelassen.

Insbesondere wird Wert auf die Festlegung der Dachfarbe bezüglich des Materials gelegt, da allein schon aus ökologischen Gesichtspunkten (Wasserwirtschaft) keine großflächigen Blechdächer im neuen Baugebiet entstehen sollen. Auch ist durch das anschließende bestehende Baugebiet der Maierhalde und Hugenberg eine klare farbliche Vorgabe in Richtung rot und rotbraun bei den Dacheindeckungen geboten.

Das Baugebiet wird durch die weitere Entwicklung der künftigen Bauabschnitte eine Einheit mit bestehenden Baugebieten an der Maierhalde und dem Baugebiet Hugenberg III darstellen. Entsprechend soll auch die Fassadengestaltung die Grundzüge der bereits bestehenden Bebauung übernehmen. Die Abstimmung der Fassaden von verbundenen Gebäuden (Doppelhäuser etc.) wird als notwendig erachtet. Da im bestehenden Baugebiet fast ausschließlich Putzfassaden vorhanden sind, soll dies als Empfehlung für das neue Baugebiet vorgegeben werden.

Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke geben bei ihrem Betrieb Geräusche ab, was bei der Aufstellung im Wohnumfeld immer wieder zu Beschwerden führen kann. Es wird deshalb empfohlen, bei der Aufstellung der Geräte die Richtwerte des TA-Lärm (Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) in allgemeinen Wohngebieten zu berücksichtigen.

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 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 Baugebiet wird über eine Erdverkabelung der Stadtwerke (BK-Verkabelung) mit einer umfangreichen Palette an Fernseh- und Rundfunkprogrammen versorgt. Um jedoch für eine entsprechende Rundfunkfreiheit geforderten zusätzlichen Möglichkeiten einer Antennenanlage oder Parabolantenne nachzukommen, wird ermöglicht, dass in eingeschränkter Form 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 Hugenberg IV Freileitungen unzulässig sind.

---

Der überplante Bereich "Hugenberg IV" weist unterschiedliche Geländeverwürfe 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

- 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S 416), zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389)

### 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° und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 15° bis 20° vorgeschrieben. Bei untergeordneten Dachflächen (bis zu 1/4 der Dachfläche) sind auch abweichende Dachformen zulässig. Die Eintragungen im Planteil sind maßgebend.

Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen. Extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung von < 10° mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke.

Soweit im einzelnen nichts anderes bestimmt wird, sind die Sattel- und Pultdächer mit rot, rotbraunen Tonziegeln oder Betonsteinen zu decken.

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

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 Planteil), beschränkt.

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

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

## 4. Werbeanlagen und Automaten (§ 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.

Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

## 5. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 3 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. Das Plangebiet wird über eine BK-Verkabelung von den Stadtwerken grundversorgt. 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.

Grundstückszufahrten, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke. 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 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.

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, 29.07.2014

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler  
Stadtbaumeister