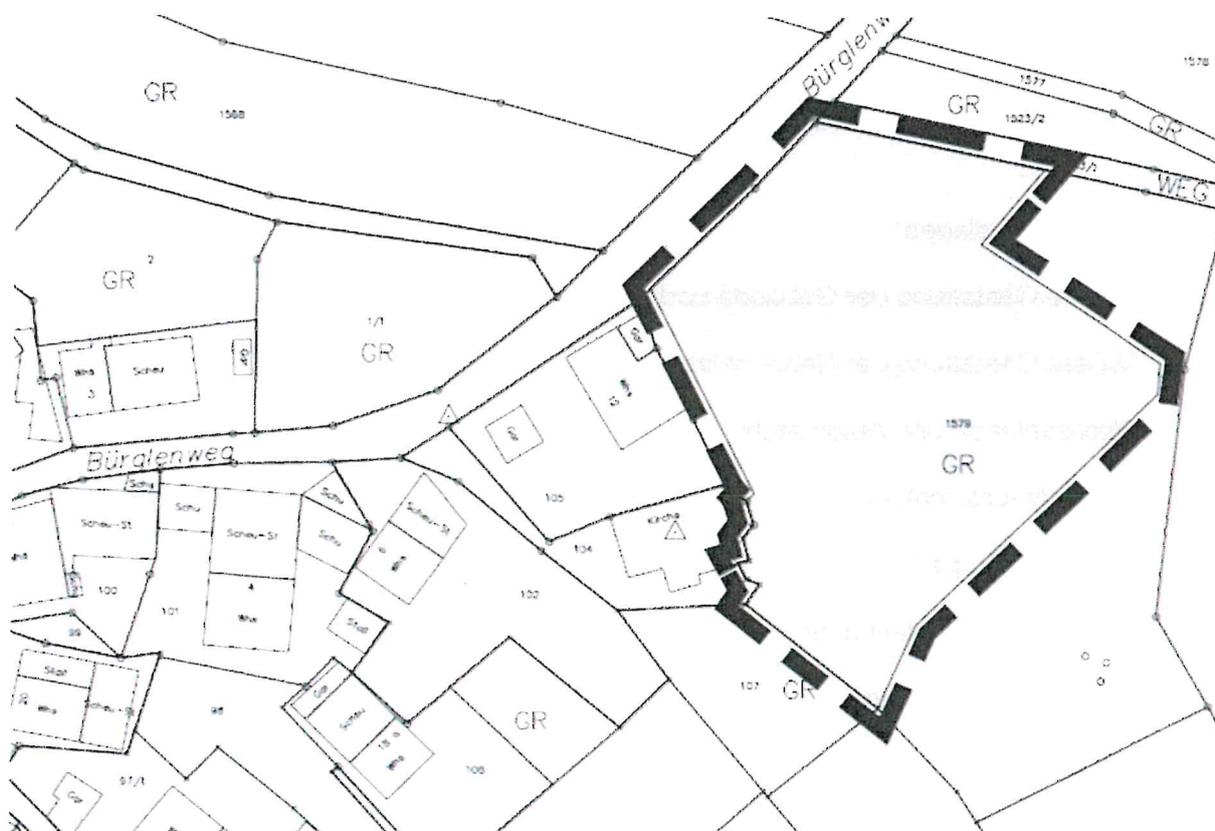




STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HINTER KIRCHEN" ENGEN-BARGEN



Aufstellungsbeschluss	22.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	24.07.2019
Frühzeitige Beteiligung	01.08.2019 – 13.09.2019
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	22.10.2019
Bekanntmachung der Offenlage	30.10.2019
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	07.11.2019 – 09.12.2019
Behandlung der Anregungen	23.06.2020
Satzungsbeschluss	28.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	05.08.2020
Rechtsverbindlich seit	05.08.2020

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. Stellplatzverpflichtung
6. Antennenanlagen
7. Niederspannungsleitungen
8. Freiflächengestaltung
9. Ordnungswidrigkeiten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2000



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an einem exponierten Westhang östlich der Siedlung von Bargen und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst Nr. 1579. Es wird vom Bürglenweg und einem landwirtschaftlichen Weg im Norden, von der bestehenden Bebauung im Westen und von Wiesenflächen im Süden und Osten begrenzt.

Im Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit 20.07.2006, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Hinter Kirchen“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, erfolgen. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB, Grundfläche (GRZ) unter 10.000 m², Entwicklung einer Wohnnutzung, Bebauung an einen bebauten Ortsteil und keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten sind erfüllt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Engen verzeichnet in den letzten Jahren einen starken Zuzug. In Engen, wie in vielen Städten und Gemeinden, ist der Wohnungsmarkt bzw. das Angebot an Bauplätzen für junge Familien nicht ausreichend. Leerstände und Baulücken sind auch in Engen und in den Ortsteilen kaum vorhanden oder können nicht aktiviert werden. Mangels bestehender Innenentwicklungspotentiale soll zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs weitere mögliche Flächen entwickelt werden.

Der neue § 13 b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Im Ortsteil Bargen konnte ein Grundstück gefunden werden. Auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst Nr. 1579 sollen 4 Bauplätze zur Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden.

3. Bestand

Das Plangebiet liegt an einem exponierten Westhang östlich der Siedlung von Bargen. Die Fläche wird derzeit als Wiese genutzt. Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung des Bürglenwegs mit älteren Bauernhäusern, welche einen typisch dörflichen Charakter aufweisen, und an die Kirche.

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 Bebauungsplanes gegeben sind, bedarf es weiterer Verdeutlichung und Festsetzungen von gemeinsamen Merkmalen im neuen Baugebiet.

Aus den Vorgaben der umliegenden Bebauung hat sich ergeben, dass eine klare farbliche Vorgabe in Richtung rot oder rotbraun bei den Dacheindeckungen geboten ist. Um das neue Baugebiet anzupassen wird Wert auf die Festlegung der Dachfarbe auch bezüglich des Materials gelegt, das alleine schon aus ökologischen Gesichtspunkten (Wasserwirtschaft) keine großflächigen Blechdächer im neuen Baugebiet entstehen sollen.

Die Flachdächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind einzugrünen, damit eine Aufheizung des Wohngebietes vermieden, das Kleinklima weitgehend erhalten und die Qualität des Wohnumfeldes möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Ebenso können zur optischen Einbindung die Seitenwände von Garagen und überdachten Stellplätzen begrünt werden. Die genaue Definition wird über die Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Da an den angrenzenden Häusern 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 zurückgegangen. 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, welches lediglich der Zulassung von Wohnnutzungen dient, wird die zulässige Nutzung auf § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO beschränkt. Um jedoch durch Werbeanlagen das Bild des Wohnquartiers zu prägen, dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in eingegrenzter Form stehen.

Aus den umliegenden Baugebieten ist bekannt, dass es immer wieder zu Engpässen im Bereich des Parkens kommt. Erfahrungsgemäß ist im ländlichen Raum von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen. Es wird deshalb, abweichend von der Landesbauordnung, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Wohngrundstücken festgelegt.

Das Baugebiet wird über eine Erdverkabelung der Stadtwerke Engen GmbH (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 „Hinter Kirchen“ Freileitungen unzulässig sind.

Für Stützmauer und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße wird ein Abstand von 0,50 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. So soll die Einsehbarkeit zur Straße von den Grundstücken gewährleistet werden und der Schneepflug bekommt einen kleinen Spielraum.

Auf die Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken wird Wert gelegt. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig. Somit kann die Bodenfunktion im Gebiet erhalten, das Niederschlagswasser versickern und in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung zurückgeführt und das Mikroklima im Gebiet durch Minimierung der thermischen Aufheizung verbessert werden.

Mit dem städtebaulichen Gestaltungsplan wird eine mögliche Bebauung der Grundstücke aufgezeigt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. vom 28.03.2020
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99 Nr. 5) in Kraft getreten am 11.03.2017
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25) in Kraft getreten am 13.05.2017
- 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. I S. 1509) und Änderung durch Artikel 3G vom 04.05.2017 (BGBl. IS.1057, Nr. 25)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313) m. W. vom 01.08.2019

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° - 35° zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind zu begrünen, d.h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Ausführungshinweis 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/m² bestehendes Extensivsaatgut zu verwenden. Auf eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegen Flurfeuer und strahlende Wärme ist zu achten. Die Erdschicht muss mindestens 3 cm dick sein. Höherwertige Dachbegrünungen oder Intensivbegrünungen sind zulässig.

Geeignete Dächer sind mit rot, rotbraunen, grau oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

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

Sie sind 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

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 gem. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen sich in ihrer Höhe deutlich den Hauptgebäuden unterordnen. Ihre maximale Höhe wird auf 2,50 m, gemessen von der unteren Bezugshöhe (siehe Planteil), beschränkt.

Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO 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 m²/ Grundstück und nur an Gebäude befestigt zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur im 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. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

6. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 4 LBO)

Da im Baugebiet die Möglichkeit des Anschlusses an das Breitbandkabel der Stadtwerke Engen GmbH gegeben ist, sind Antennen bzw. Parabolantennen nur zulässig, wenn ein Empfang über das Breitbandkabel nicht gewährleistet werden kann.

Je Gebäude ist dann nur eine Antenne bzw. Parabolantenne zulässig. Diese darf an Gebäuden nur so angeordnet werden, dass sie augenscheinlich nicht auffallend, unterhalb von Dachüberständen errichtet wird.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

8. 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.

Zur Herstellung von Geländeübergängen sind Stützmauern zulässig. Stützmauern, gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sind nur mit einem Abstand von 0,50 m zulässig. Sie sind als Beton-, Naturstein- oder Gabionenmauern auszuführen. Die Höhe der Stützmauer wird auf max. 0,70 m begrenzt. Sie haben den Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Höhe einzuhalten (z.B. eine 0,70 Meter hohe Mauer benötigt 0,70 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze).

Die befestigten Grundstückszufahrten (KZF-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Wege, etc.) sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als Pflasterflächen oder Natursteinpflaster, auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Drännpflaster. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialaufschüttungen ist unzulässig.

Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der Standort kann variabel auf dem Grundstück gewählt werden.

Die Grundstücksseiten, welche an die freie Landschaft angrenzen, sind entsprechend einzugrünen (siehe M 10 des Maßnahmenplanes). Zur Eingrünung sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden. Als Schnitthecke eignen sich Liguster, Hainbuche oder Buche. Fremdländische Gehölze, insbesondere Thuja und Kirschlorbeer sind nicht zulässig.

Für die Pflanzung von Bäumen und Hecken sind die Baumarten der Pflanzliste im Anhang II der Umweltanalyse zu verwenden.

Einfriedungen sind nur bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune. Einfriedungen sind nur mit einem Abstand von 0,50 m gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. Damit die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger (Igel) und Amphibien erhalten bleibt, wird empfohlen Zäune und sonstige Barrieren mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen (freilassen).

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen zu den Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedigungen, welche auf Stützmauern erstellt werden, eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten (z.B. Stützmauer hat 0,70 m, so darf die Einfriedung nur noch 0,55 m sein).

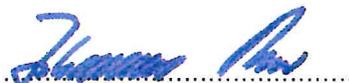
Sichtschutzanlagen sind nur zur Abschirmung von Terrassen und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Es wird empfohlen diese als freiwachsende Hecken oder als begrünte Sichtschutzblende auszuführen.

9. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 28.07.2020

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister