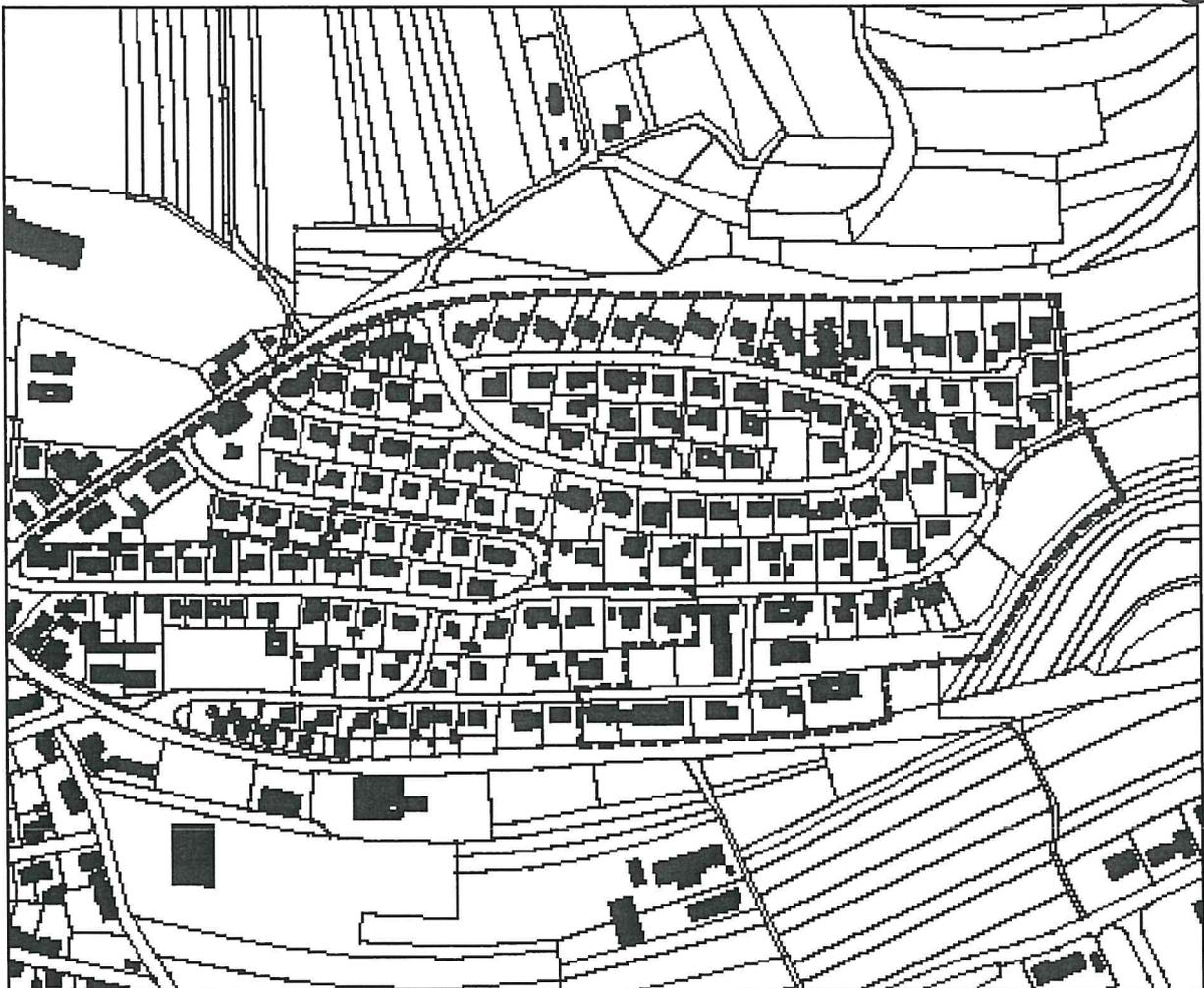




STADT ENGEN IM HEGAU

Örtliche Bauvorschriften

"Emmet Scheurenbohl - 3. Änderung"



Aufstellungsbeschluss
Vorstellung und Beschluss der Offenlage
Bekanntmachung der Offenlage
Offenlage § 3 (2) BauGB
Behandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss § 10 BauGB
Rechtsverbindlich § 10 BauGB

03. November 1994
19. Januar 2006
25. Januar 2006
02. Februar – 06. März 2006
09. Mai 2006
28. Juni 2006
05. Juli 2006

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

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

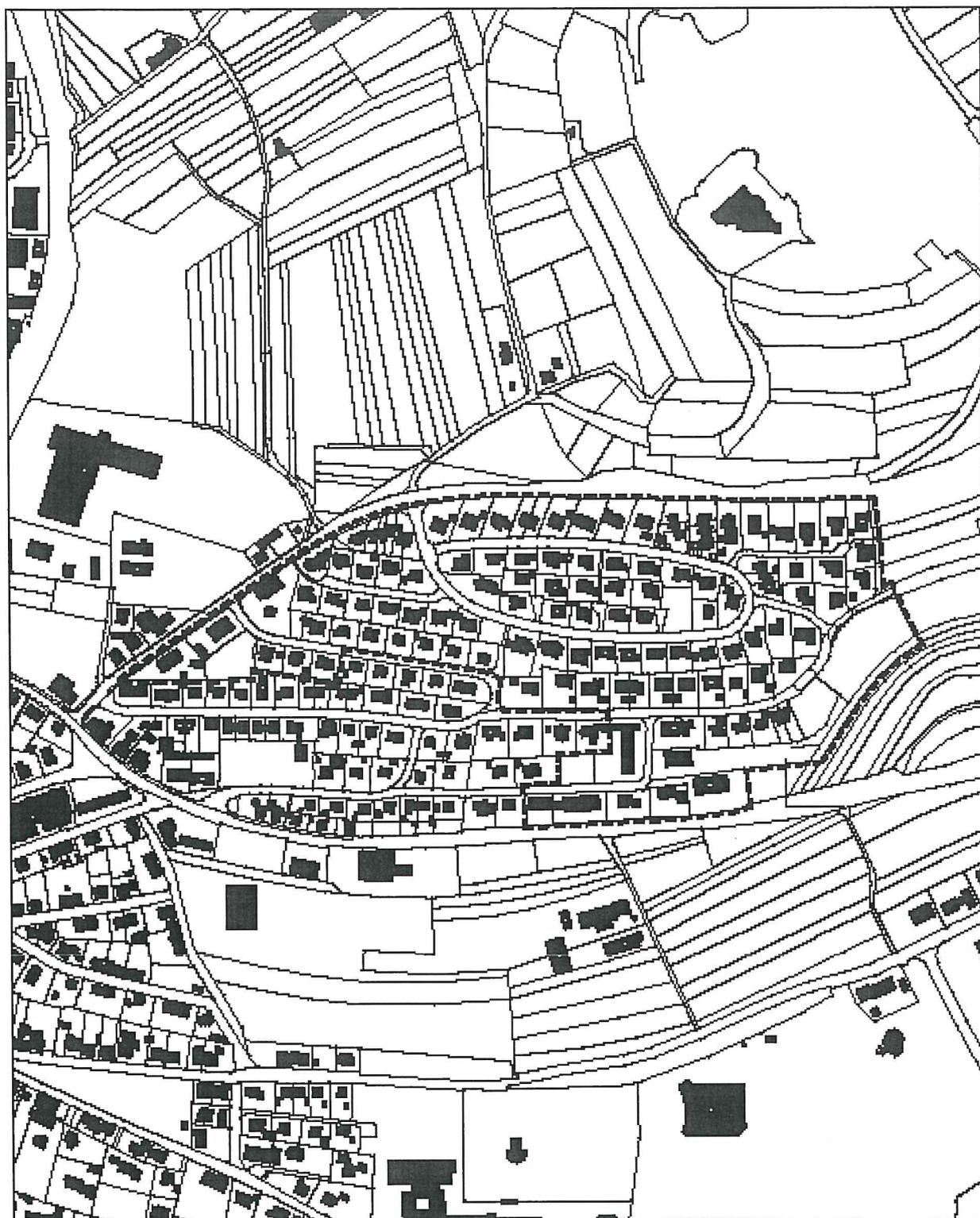
II. Bebauungsvorschriften

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. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen
9. Ordnungswidrigkeiten

III. Anlage

Pflanzliste

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Um eine bauliche Entwicklung im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes "Emmet – Scheurenbohl" zu ermöglichen, hat der Technische Ausschuss der Stadt Engen am 19.01.06. zum Zweck einer geordneten Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil von Engen. Es wird begrenzt :

1. im Süden von der Aacher Straße (B491) und der bestehenden älteren Bebauung
2. im Nordwesten und Norden von der Schützenstraße (K 6177 nach Bittelbrunn).
3. im Osten von landwirtschaftlichen Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 11,5 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Es liegen mehrere konkrete Bauanträge und Planungen für die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Emmet-Scheurenbohl" als bestehendes Wohngebiet ausgewiesenen Flächen vor, die von der rechtsverbindlichen Bauleitplanung abweichen. Die Stadt Engen sieht sich daher veranlasst, den Bebauungsplan zur Sicherung der sich gewandelten Planungsziele zu ändern.

Durch die Überplanung soll eine strukturierte Bebauung des südlich der Ostlandstraße liegenden Bereiches ermöglicht werden. Gleichzeitig soll der Ortsrand mit dem Übergang zur freien Landschaft abgerundet werden.

3. Bestand

Die Fläche im Plangebiet ist größtenteils seit den 70-er Jahren mit Einfamilienhäusern bebaut. Der Bereich um den Köpferplatz, der als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen war, weist mehrere Handwerksbetriebe und ein Busunternehmen auf.

Die Wohnhäuser sind entsprechend dem Geländeverlauf parallel zum Hang entwickelt, wobei die Baukörper meist talseits zwei und bergseits ein Geschoss aufweisen. Die Geschosswohnbauten und Reihenhäuser an der Straße "Im Scheurenbohl" haben ein weiteres Geschoss.

Die Gebäude weisen eine für ihre Entstehungszeit charakteristische Gestaltung auf. Die Häuser haben größtenteils flachgeneigte Satteldächer mit rot- rotbrauner oder anthrazitfarbener Deckung. Die Dachüberstände sind meist gering, Dachaufbauten nur vereinzelt vorhanden.

Die Fassaden sind als Putzfassade ausgebildet. Nebengebäude sind größtenteils ins Gebäude integriert.

4. Geplante Festsetzungen

Da ein großer Teil des Baugebietes bereits bebaut ist, soll die Gestaltung der noch zu entwickelnden Flächen sich am Bestand orientieren. Auch soll bei Um- und Anbauten die Gestaltungspalette sich an den bestehenden Bauten orientieren.

In der Stadt Engen und dem bereits zu 95 % bebautem Plangebiet bestehen keine Freileitungen. Entsprechend sollen auch in dem noch zu erschließendem Bereich des Baugebietes "Emmet Scheurenbohl" die Leitungen unterirdisch verlegt werden. Zudem würden durch die Lage des Baugebietes Freileitungen weithin sichtbar und damit das Landschafts- und Stadtbild verunstalten.

Im Stadtkern ist ein Breitbandkabel mit Anschluss an einem Antennenmast der Stadt vorhanden. Die Grundversorgung mit einer Vielzahl von Fernseh- und Rundfunkkanälen ist somit gesichert. Antennen sollen daher nur zugelassen werden, wenn diese so angebracht werden, dass sie nicht besonders in Erscheinung treten.

Die Dachneigung von Satteldächern und Pultdächern entspricht weitgehend den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Durch die flache Dachneigung soll eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung sichergestellt werden.

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. Durch den Bestand und anschließende Baugebiete ist eine klare farbliche Vorgabe in Richtung rot und rotbraun bei den Dacheindeckungen geboten.

Bezüglich des Materials sollen bei den Wohnbauten aus ökologischen Gesichtspunkten (Wasserwirtschaft) keine großflächigen Blechdächer im neuen Baugebiet entstehen. Außerdem sind Blechdeckungen in den meisten Fällen für Gewerbebauten typisch. Auch ist bei Starkregen mit einer störenden Geräuscentwicklung zu rechnen, die für Angrenzer eine nicht unerhebliche Lärmbelastung darstellen kann.

Um das Mikroklima im Baugebiet zu verbessern und die im Blickfeld der höher liegenden Gebäude befindlichen Flachdächer attraktiv zu gestalten, müssen Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden begrünt werden. Der konstruktive und kostenmäßige Mehraufwand ist vergleichbar mit den alternativ zulässigen geneigten Dächern.

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften lassen Zäune nur als in der Bepflanzung geführte Drahtzäune zu. Da bereits in einige Fällen Zäune im Planbereich und dem weiteren Stadtgebiet bestehen, sollen künftig ausnahmsweise in eingeschränkter Form und Gestaltung Zäune zugelassen werden – sofern diese von einer Hecken oder Strauchpflanzung begleitet und teilweise verdeckt werden. Vor allem sollen Stahl-, Gusseiserne oder Holzzäune mit einer attraktiven Gestaltung hierdurch im Einzelfall ermöglicht werden.

Für die Gestaltung der privaten Grünflächen und Grundstücksabgrenzung liegt eine Pflanzliste in Anlage bei.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908)
- 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 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. Seite 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 20° bis 30° bzw. im südöstlich der Ostlandstraße liegenden Bereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° und in den Bereichen 11 und 13 (Baufenster) sind zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° (entsprechend Eintrag im Planteil) vorgeschrieben.

Als Ausnahme können bei untergeordneten Dachflächen (bis zu 25% der Dachfläche) auch abweichende Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden.

Für Garagen, Carports und Stellplatzüberdachungen nach § 12 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig. Es wird empfohlen, die Flachdächer von Garagen zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Bei Pultdächern und Satteldächern sind ein Traufeüberstand bis zu 0,60 m, der Dachüberstand des Firstes ist bei Balkonvorbauten bis max. 0,60 m Vorderkante Balkon, ansonsten 0,60 m Vorderkante Wandschnittpunkt zulässig.

Als Ausnahme können im Eingangs- und Terrassenbereich größere Dachüberstände zugelassen werden. Diese dürfen jeweils maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen.

Sattel- und Pultdächer von Wohngebäuden oder Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind mit roten oder rotbraunen oder anthrazitfarbenen, nicht engobierten Ziegeln oder Betonsteinen zu decken.

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden. Als Ausnahme kann bei großflächigen (50%) Termischen - oder Photovoltaikanlagen auf Dächern die Farbe der Dachdeckung an die Solaranlage angepasst werden.

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtgröße von 50 % der Dachfläche zulässig.

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 Firsthöhe wird auf 4,00 m, bezogen auf das jeweils zuzuordnende Geschoss (bergseits oder talseits) des Hauptgebäudes 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 und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von 2 m²/ Grundstück und nur an Gebäuden befestigt zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss oder im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Ausleger oder auskragende 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.

6. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7. Freiflächengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gestaltung der 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).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stützmauern nur zur Grundstücksabgrenzung gegenüber öffentlichen Flächen zulässig. Soweit Stützmauern zulässig sind, sind diese als graubelassene Beton- oder als Natursteinmauer auszuführen.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze (besonders empfehlenswert sind Obstbäume) zu verwenden (siehe als Anlage beigefügte Pflanzliste). Auf dem Grundstück sind ein mittelstämmiger Baum je 500 m² zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume werden angerechnet.

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. Ausnahmsweise können Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen werden, wenn sie in solchen Bepflanzungen geführt werden und nahezu nicht in Erscheinung treten. Vor allem sollen Stahl-, Gusseiserne oder Holzzäune mit einer attraktiven Gestaltung hierdurch im Einzelfall ermöglicht werden. Nicht zulässig sind Maschendraht-, plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune.

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen sind Einfriedungen unzulässig. Es wird empfohlen, die Freiflächengestaltung im Bauantrag wie folgt darzustellen:

- Höhenverläufe des Geländes unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke (vorrher/nachher)
- Befestigte Flächen nach der Art der Befestigung (Material)
- Grünflächen mit Pflanzplan
- Einfriedungen

8. Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

9. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO wird hingewiesen.

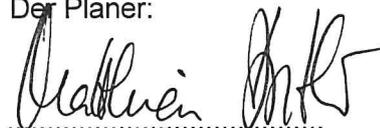
Engen, 10.05.2006

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

III. Anlage

Pflanzliste

Unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation und der Bestandsaufnahme lassen sich die in den folgenden Listen zusammengestellten Arten für die Pflanzungen herleiten.

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Birnbaum
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Juglans regia	Walnuss

Pflanzliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdornart
Crataegus monogyna	Weißdornart
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare	Rainweide *
Lonicera xylosteum	Rote Heckenrose *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder *
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball *

Vitis sylvestris

Wildrebe

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzliste 3 : Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis montana

Bergrebe

Clematis vitalba

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Humulus lupulus

Hopfen

Lonicera caprifolium

Echtes Geißblatt

Lonicera henryi

Immergrünes Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia

Wilder Wein

Polygonum aubertii

Schlingknöterich

Rubus henryi

Kletterbrombeere

Pflanzliste 4: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum

Schnittlauch

Campanula rotundifolia

Rundblättrige Glockenblume

Dianthus carthusianorum

Karthäusernelke

Hieracium pilosella

Kleines Habichtskraut

Petrohagia saxifraga

Steinbrech-Felsennelke

Saponaria ocymoides

Kleines Seifenkraut

Sedum album „Coral carpet“

Weißer Mauerpfeffer

Sedum reflexum

Zurückgekrümmte Fetthenne

Sedum spurium

Kaukasus- Mauerpfeffer