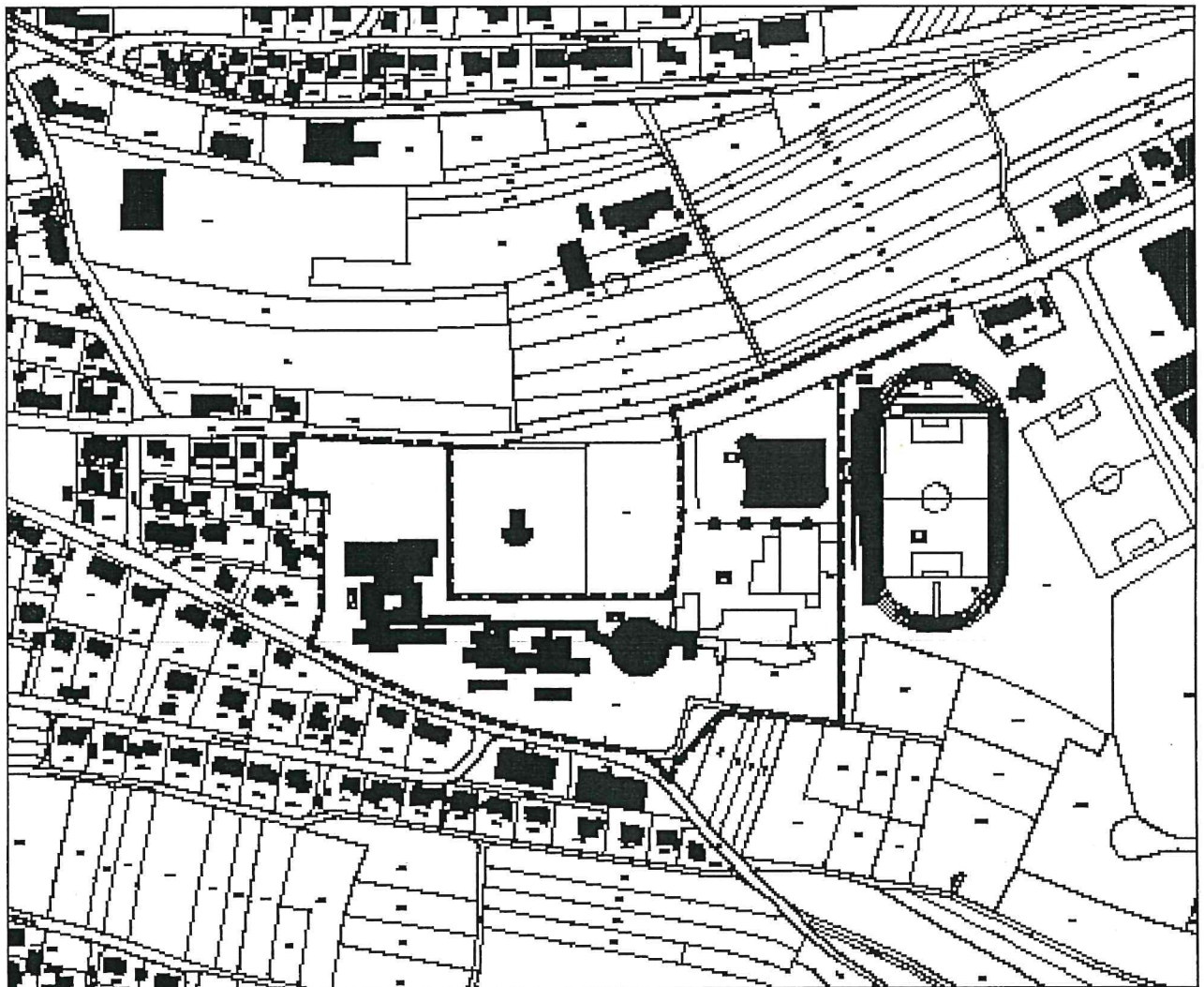




STADT ENGEN IM HEGAU

Örtliche Bauvorschriften

"Hinterm Friedhof-Grub - 4. Änderung"



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

30. Juni 2005
27. April 2006
04. Mai 2006
12. Mai – 13. Juni 2006
27. Juni 2006
24. Oktober 2006
08. November 2006

INHALTSVERZEICHNIS

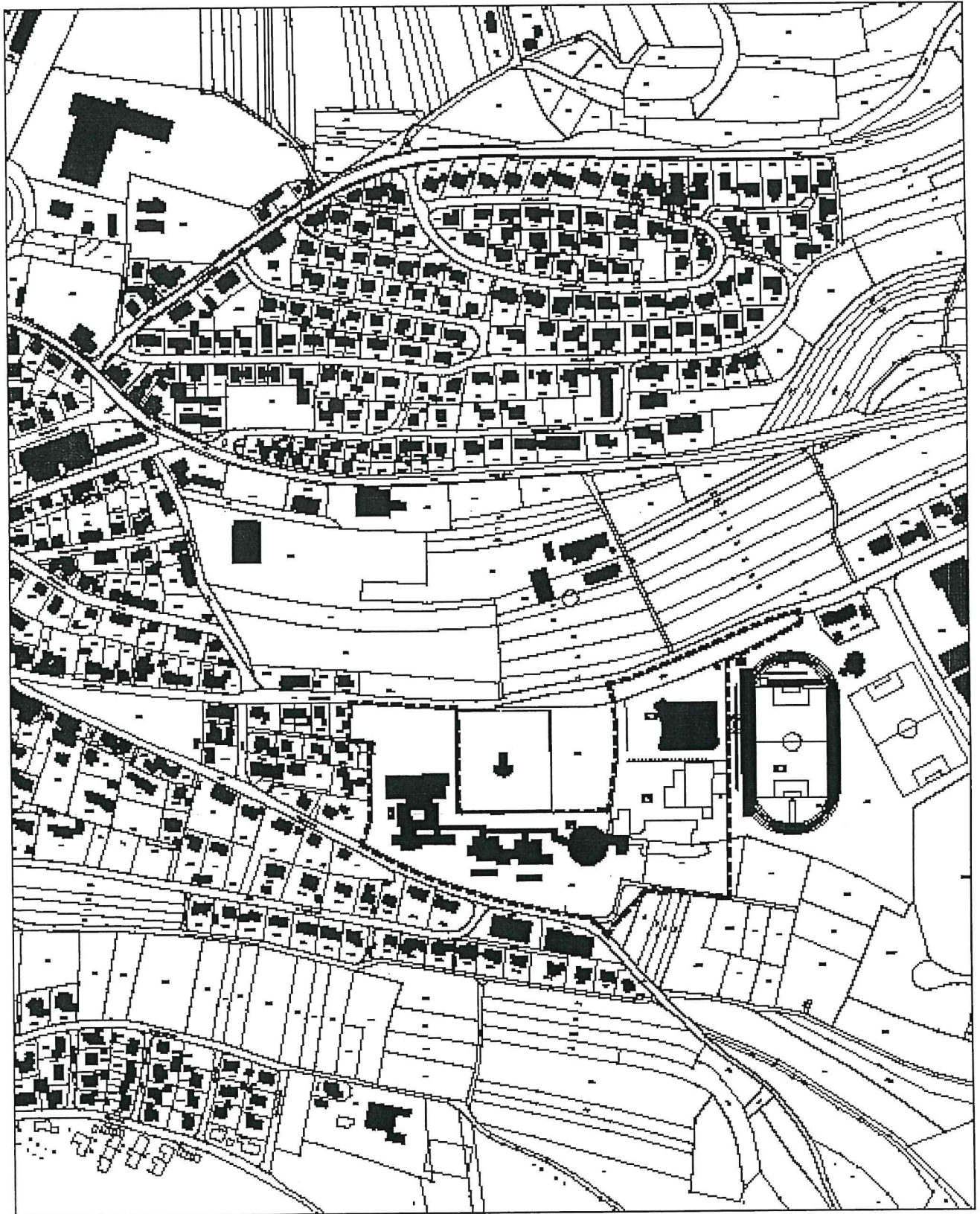
I. BEGRÜNDUNG

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 Freiflächengestaltung
4. Ausnahmen und Befreiungen
5. Ordnungswidrigkeiten

ÜBERSICHTSPLAN MAßSTAB 1 : 5000



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Stadt Engen hat zum Zweck einer besseren Nutzung der zur Verfügung stehenden bebaubaren Flächen für Schulen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Hinterm Friedhof- Grub", rechtsverbindlich seit dem 07.10.1987, beschlossen.

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt von Engen in Richtung Autobahn (A81). Es wird begrenzt :

1. im Osten vom Hegaustadion,
2. im Norden vom Friedhof und der Jahnstraße,
3. Westen von der Bebauung Am Rossmarkt ,
4. im Süden von der Bergstraße

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 5,14 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan "Hinterm Friedhof-Grub" weist im Bereich der zu überplanenden Flächen bereits Baufenster für Schul- und Sportbauten auf. Durch die Änderung und Erweiterung des Baufensters soll eine weitere Entwicklung innerhalb der bestehenden Fläche für Schulen ermöglicht werden. Durch die Überplanung des Areals soll das Errichten eines Gymnasiums zugelassen werden.

3. Bestand

Die Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.10.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Hinterm Friedhof-Grub". Die Flächen sind als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die Grundstücke sind großteils mit Schul und Sportbauten bebaut. Im Plangebiet befinden sich eine Hauptschule, eine Realschule und eine Förderschule, sowie Stadt- und Sporthalle.

4. Geplante Festsetzungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an Festsetzung für die äußere Gestaltung der Gebäuden getroffen werden. Die Dachneigung soll festgelegt werden, um die Höhe der Gebäude zu begrenzen. Auch sollen die wesentlichen Merkmale der vorhandenen Architektur gesichert werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I.S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I.S. 1818).
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 20.01.1005. (GBl. S. 219. ber. S.404)
- 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 (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

2.1 Dach

Im Baugebiet sind Satteldach, Pultdach, Flachdach und Sheddach mit einer Dachneigung bis zu 25° zugelassen. Dächer mit einer Eindeckung aus Bitumen bzw. Kunststofffolien sind zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Ausführungshinweise zur Dachbegrünung:

Die Wasserspeicherfähigkeit von Vegetationssubstraten muss im verdichteten bzw. eingebauten Zustand bei Extensivbegrünungen in mehrschichtiger Bauweise mindestens 45 Vol. % und in einschichtiger Bauweise mindestens 20 Vol. % betragen. 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. Um eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme zu erreichen, darf das Erdsubstrat höchstens 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile enthalten. Die Erdsubstratschicht muss mindestens 3 cm dick sein.

Dachaufbauten und Dacheindeckung, die der Nutzung von regenerativer Energie dienen, sind zulässig (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen).

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gestaltung der Freiflächen abzustimmen, dass insgesamt eine in Bezug auf die Geländehöhen und den Geländeverlauf homogene Oberfläche entsteht.

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden.

4. Ausnahmen und Befreiungen

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

5. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 05.10.2006

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister