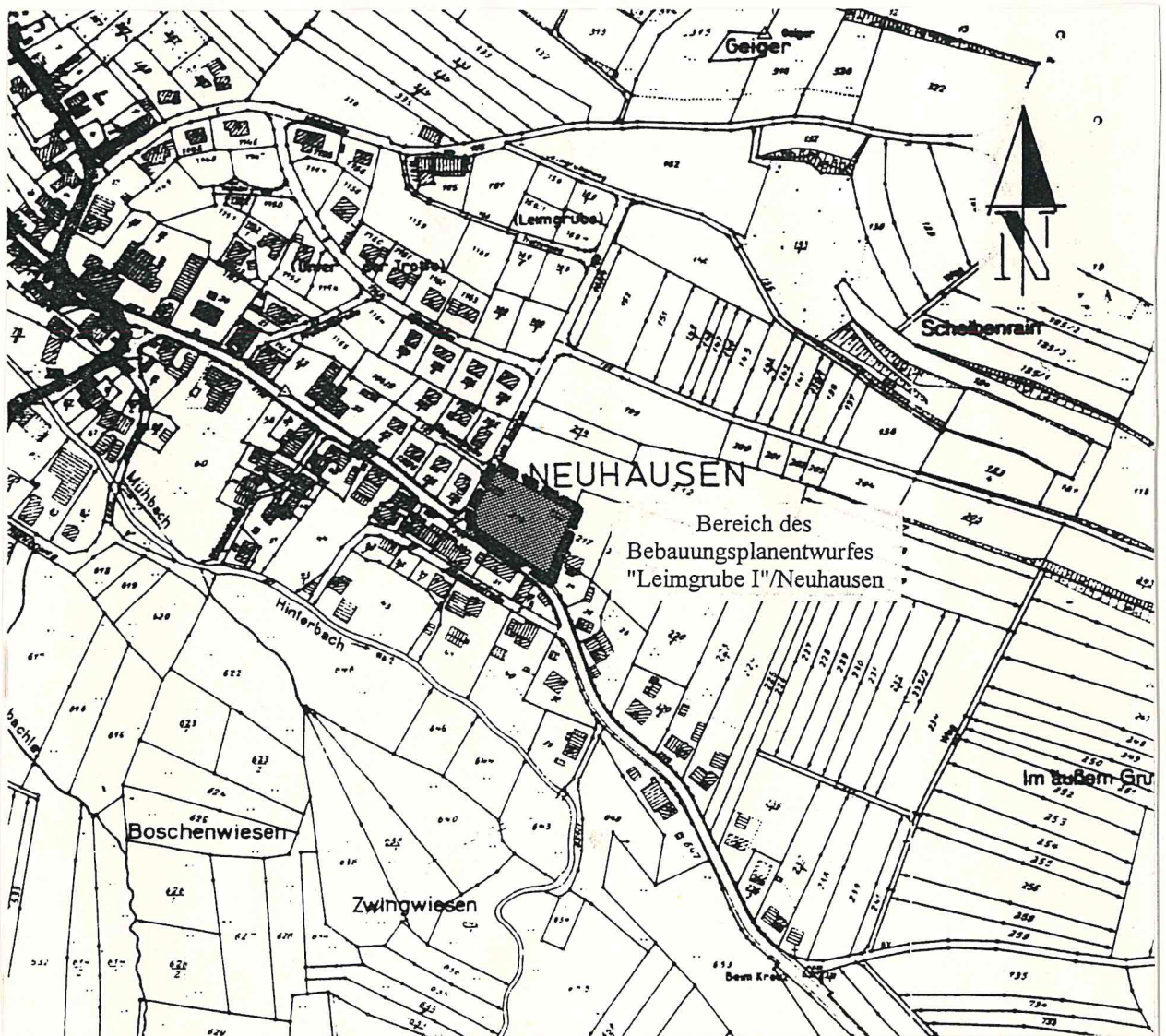


STADT ENGEN IM HEGAU ORTSTEIL NEUHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "LEIMGRUBE I"



Aufstellungsbeschuß § 2 BauGB
Bürgeranhörung § 3 Abs. 1 BauGB
Anhörung Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB
Abwägung der Anregungen
Vorstellung und Beschluß der Offenlage
Bekanntmachung der Offenlage
Offenlage § 3 (2) BauGB
Behandlung der Anregungen
Satzungsbeschuß § 10 BauGB
Rechtsverbindlich § 10 BauGB

18. April 1996
14. bis 21. November 1996
18. November 1996
20. Oktober 1998
20. Oktober 1998
13. Januar 1999
vom 21. Januar bis 23. Februar 1999
30. März 1999
13. April 1999
21. April 1999

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Rechtsgrundlagen
4. Bestand
5. Geplante Bebauung
6. Erschließung/Ver- und Entsorgung
7. Grünordnung
8. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
9. Bodenordnung/Kosten
10. Flächenbilanz
11. Dichte

II. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

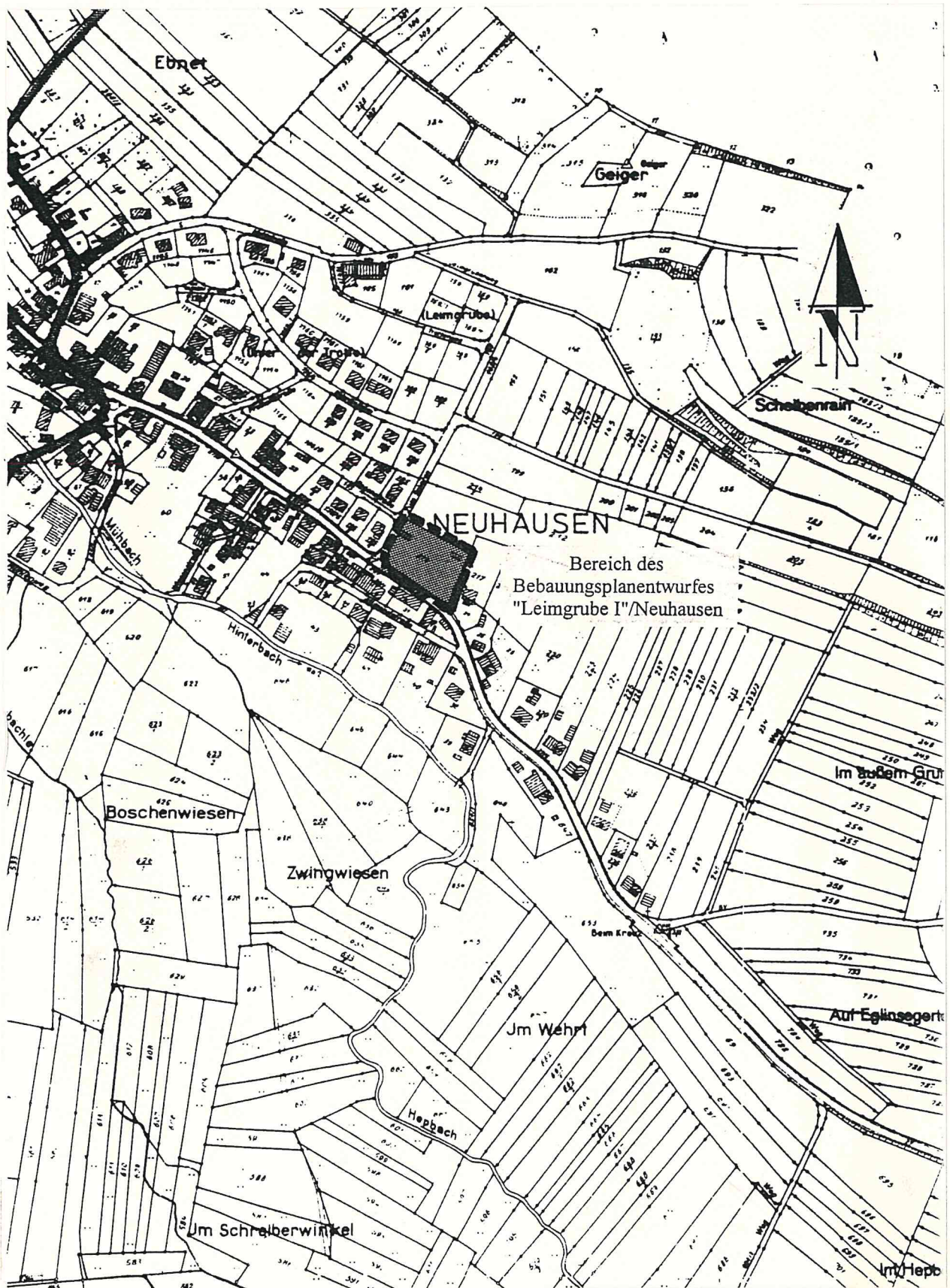
1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude und Garagen
 - 3.2 Antennenanlagen
 - 3.3 Freiflächengestaltung
4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 4.1 Entwässerung
 - 4.2 Wärme- und Schallschutz
 - 4.3 Ökologische Hinweise
 - 4.4 Sicherung von Bodenfunden
 - 4.5 Ausnahmen und Befreiungen
 - 4.6 Ordnungswidrigkeiten

III. ANLAGEN

1. Vermerk vom 09.01.1997
2. Bebauungsplan Leibgrube I

Planzeichnung Maßstab 1 : 500

ÜBERSICHTSPLAN MAßSTAB 1 : 5000



I. BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Ortsteiles Neuhausen. Es wird begrenzt:

im Süden von der Lindenstraße und
im Westen von der Straße Zum Schoren

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

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die ständigen Anfragen aus der Bevölkerung des Ortsteiles Neuhausen nach Baugrundstücken haben die Stadt Engen veranlaßt, schon für einen Teilbereich des Gewannes "Leimgrube" einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Zeit sind keinerlei Wohnbauflächen in städtischer Hand, die neu überbaut werden können.

Die geplanten Bauflächen dienen ausschließlich der Deckung des eigenen Bedarfs an Wohnbauflächen. Es besteht im Ortsteil Neuhausen ein dringender Wohnbedarf nach Familienheimen.

Das Bebauungsplanverfahren soll daher nach dem "Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz" durchgeführt werden. Der Bebauungsplan schafft die erforderliche Rechtsgrundlage zur Bebauung des Gebietes.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Das Plangebiet ist durch den genehmigten Flächennutzungsplan vom 15.02.1985 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. BESTAND

Die Fläche im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich, südlich und östlich an das vorhandene bebaute Wohngebiet an.

5. GEPLANTE BEBAUUNG

Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit möglichst viel Sonnenenergie passiv genutzt werden kann, sollten die Gebäude mit ihrer Längsseite nach Süden orientiert werden. Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung bis 45° zulässig. Die Wandhöhe (WH) wird auf max 4,50 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 9,00 m festgelegt. Das Dachgeschoß kann somit genutzt werden, so daß eine optimale Dichte erreicht werden kann.

Um eine aufgelockerte Bebauung in Ortsrandlage zu erzielen, wurden die Baufenster entsprechend angelegt. Die Nebenanlagen müssen deshalb auf diesen Bereich beschränkt werden. Das führt dazu, daß eine größere Grünfläche erhalten bleibt.

Aus diesem Grund werden die Garagenstandorte und die Zufahrt zu diesen festgesetzt. Es sollen so wenig wie möglich versiegelte Flächen entstehen. Die Zufahrt soll von der Straße „Zum Schoren“ über eine Privatstraße erfolgen. Eine Zufahrt von der Landstraße nach Ehingen ist ausgeschlossen. Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße ausgewiesen. Es soll kein öffentlicher Verkehr, ausgenommen Anlieger, entstehen. Der Müll wird zum Zeitpunkt der Entsorgung an die öffentliche Straße „Zum Schoren“ gefahren.

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

Ebenso sind die Seitenwände von Garagen und Carports zu begrünen, falls diese nicht für Solarkollektoren benötigt werden.

Um eine ortsspezifische, städtebauliche und architektonische Entwicklung zu gewährleisten, wird von der im Ort dominanten Bebauung ausgegangen und ein Gebäudebreitenverhältnis Länge/Breite vorgeschrieben. Die Länge des Gebäudekörpers muß wenigstens 1,3mal größer als die Breite sein. In jedem Baufenster ist nur je ein Hauptgebäude zulässig.

6. ERSCHLIEßUNG/VER- UND ENTSORGUNG

Das geplante Baugebiet wird über eine bereits vorhandene öffentliche Wegstrecke erschlossen. Die Erschließung der vier Grundstücke erfolgt über einen geplanten Privatweg, der auf einer Breite von 4,00 m ausgebaut wird.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der neuen Erschließungsstraße eingebaut und an die vorhandenen Leitungen in der Straße Zum Schoren angeschlossen.

7. GRÜNORDNUNG

Entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom 30.05.95 werden die "Öko-Baurichtlinien" in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Außerdem werden für das Plangebiet eine Reihe von Zielen entwickelt, die eine umweltgerechte Planung und Nutzung sichern sollen:

- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen,
- Bau von Sonnenkollektoren,
- Ausrichtung der Gebäude mit ihrer Längsseite nach Süden,
- Eingrünung der Garagendächer,
- Unterbringung der Garagen in oder am Haus mit möglichst kurzen Garagenzufahrten,
- restriktive Behandlung von Nebenanlagen,
- Pflanzgebote für den südlichen Bereich zur Lindenstraße
- Pflanzgebote für zu pflanzende Laubbäume (vorzugsweise Obsthochstämme).

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Ausgleichsmaßnahmen sind im Vermerk vom 09.01.1997 festgehalten. Er ist Bestandteil der Begründung und als Anlage 1 beigefügt.

8. HINWEISE ZU ZEICHNERISCHEN UND SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) (§ 18 BauNVO) als Höchstgrenze.

8.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) festgesetzt.

8.3 BAUGRENZEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Flächen für die Stellplätze und Garagen werden durch entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan festgelegt.

9. BODENORDNUNG/KOSTEN

Die Grundstücke im Planbereich sind bereits im Eigentum der Stadt Engen einschließlich der Fläche der Erschließungsstraße.

Für die Erschließung des Baugebietes entstehen der Stadt Engen keine Kosten.

10. FLÄCHENBILANZ


Bruttobauland	=	2.922 m ²	=	100 %
Nettobauland	=	2.750 m ²	=	94 %
Verkehrsflächen	=	172 m ²	=	6 %

11. DICHTE

Netto-Wohndichte	24 P : 2.750	=	87 P/ha
Brutto-Wohndichte	24 P : 2.922	=	82 P/ha
Netto-Wohnungsdichte		=	27 WE/ha
Belegziffer		=	3 Pers/WE


Engen, den 13. April 1999

Der Planer:



.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister

Der Bürgermeister:



.....
Johannes Moser