

STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "AM STOCKERGÄßLE" (Bauhofareal)



Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB	12. November 2002
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	18. Februar 2003
Bekanntmachung der Offenlage	26. Februar 2003
Offenlage § 3 (2) BauGB	06. März 2003 – 07. April 2003
Behandlung der Anregungen	22. Juli 2003
Beschluss der erneuten Offenlage	22. Juli 2003
Bekanntmachung der Offenlage	23. Juli 2003
Offenlage § 3 (2) BauGB	31. Juli 2003 – 01. September 2003
Behandlung der Anregungen	16. September 2003
Beschluss der erneuten Offenlage	22. April 2004
Bekanntmachung der Offenlage	05. Mai 2004
Offenlage § 3 (3) BauGB	13. Mai 2004 – 28. Mai 2004
Behandlung der Anregungen	22. Juni 2004
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	13. Juli 2004
Rechtsverbindlichkeit § 10 BauGB	<i>06. Oktober 2004</i>

INHALTSVERZEICHNIS

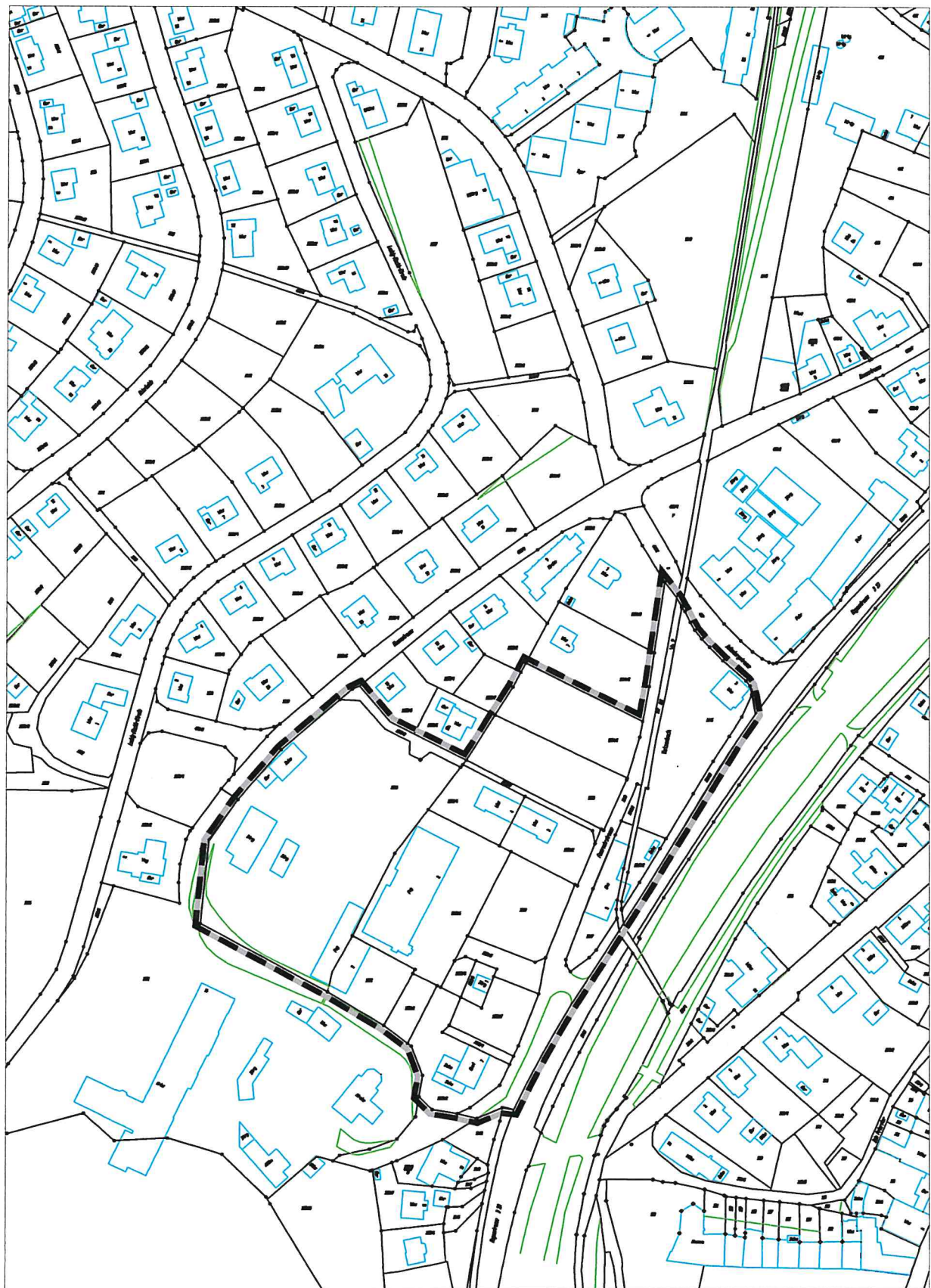
I. BEGRÜNDUNG

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Äußere Gestaltung der Gebäude - Dach
3. Äußere Gestaltung - Einfriedungen
4. Werbeanlagen
5. Freiflächengestaltung

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet an der Hegaustraße (L 191). Es wird durch die Hegaustraße, die Ballenberg-, Feuerwehr- und Hewenstraße umgrenzt. Im einzelnen umfasst das Plangebiet die Flurstücke Nr. 1252, 1252/1, 1252/2, 53, 53/1 bis 8, 54, 54/1, 1255, 1246, 1246/1, 1247, 1247/1, 1247/2, 1249.

Der Geltungsbereich umfasst vor allem Flächen, die heute durch den städtischen Bauhof und die Feuerwehr genutzt werden. Auch die Flächen des ehemaligen Betonröhrenwerkes und des Sport-/Fahrradgeschäftes, des ehemaligen Milchhäuschens sowie der Gaststätte liegen im Geltungsbereich.

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.

3. Bestand

Ein Großteil der Flächen des Plangebietes werden derzeit durch den städtischen Bauhof genutzt. Hierbei handelt es sich zum einen um das Bauhofgebäude mit den Werkstätten sowie über das Grundstück verteilt mehrere einzelne Gebäude, die als Lagerflächen für Materialien und Gerätschaften dienen. Auch das Freigelände wird größtenteils als Lagerplatz von Baustoffen genutzt.

Darüber hinaus befinden sich auf dem Gelände die städtische Feuerwehr mit dem Feuerwehrgebäude und zugehörigen Parkplatzflächen. Inmitten des Plangebietes befindet sich ein Mehrfamilienhaus, das sich in keinem sonderlich guten Bauzustand befindet. Angrenzend zur Hegaustraße befinden sich zwei gewerblich genutzte Gebäude. An der Ecke Ballenbergstraße/Hegaustraße ist ein gründerzeitliches Gebäude vorhanden, das ursprünglich als Wohn- und Bürogebäude der zugehörigen Gewerbeansiedlung diente. Der Zimmerholzer Wildbach fließt parallel zur Feuerwehrstraße.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) , berichtigt am 16.01.98 (BGBl. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. Seite 28522).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGB.I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).

2. **Äußere Gestaltung der Gebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 **Dach**

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes – großflächiger Einzelhandel – sind Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° zulässig. 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).

2.2 **Fassade**

Es wird empfohlen, das Hauptgebäude mit einer Putzfassade auszuführen.

3. Äußere Gestaltung – Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken oder in Verbindung mit Bepflanzungen zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen als Blendanlagen am Gebäude dürfen nur an der zu den Parkplätzen gerichteten Fassadenfläche des Gebäudes angebracht werden (Süden und Südosten).

Die Werbeanlagen dürfen max. 1,50 m über die tatsächliche Gebäudehöhe hinaus ragen und nur über eine Gesamtlänge von max. 1/3 des Gebäudes angebracht werden.

Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Fahnenmasten dürfen nur im Bereich der Zufahrten und nur jeweils pro Geschäft und Zufahrt eine Anlage errichtet werden. Werbepylonen und Masten sind im Einfahrtsbereich zur gemeinsamen Parkplatzanlage für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" - bestehend aus SO 1, SO 1a und SO 2 - zusammen zu fassen.

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

5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) und Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

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 Gartenflächen 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 Naturstein-mauer auszuführen. Die Höhe der Stützmauern wird auf 100 cm begrenzt.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die durch das Schallimmissionsgutachten festgelegten Schallschutzwände die im Planteil eingezeichnet sind.

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Garagenzufahrten,) sind als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als graue Pflasterflächen oder Natursteinpflaster auszuführen. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind auf Parkplätzen nicht zulässig.

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

Je Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Mittelstamm) oder ein größerer Strauch (z. B. Flieder) zu pflanzen.

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.

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.

5.2 Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel

Die gemeinsame Parkplatzanlage der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist durch Bäume zu gliedern. Hierbei sind je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Der Baum muss in einem 10 m² großen Pflanzquartier gesetzt werden.

Für die Ersatzpflanzungen (mit Ausnahme des Ufers) sollen rot- und weißblühende, nicht fruchtende Kastanienbäume verwendet werden:

- *Aesculus carnea* (Purpur-Kastanie)
- *Aesculus carnea* "Briotii" (Scharlach-Kastanie)
- *Aesculus hippocastanum* "Baumannii" (Gefülltblühende Rosskastanie)
- Alternativ könnten anstelle der Kastanien Ahorn in verschiedenen Arten und Hainbruch gepflanzt werden.

Die fruchtende Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) könnte an einigen wenigen Stellen gepflanzt werden, die nicht als Parkflächen genutzt werden. Die Kastanie ist für das Stadtklima geeignet. Alternativ hierzu können Walnussbäume gesetzt werden.

Für das Ufer des Zimmerholzer Wildbaches werden Erlen (Schwarzerle *Alnus glutinosa*) und Weiden (Silberweide *Salix alba*, Purpur-Weide *Salix purpurea*, Fahl-Weide *Salix rubens*) empfohlen.

Um die Flexibilität der Grundstücksgestaltung nicht zu beeinträchtigen, soll auf die Festsetzung vom Baumstandorten verzichtet werden.

Die verbleibenden Grundstücksflächen, die weder bebaut, noch als Parkplatzanlage genutzt werden, sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten.

8. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 30.06.2004

Planer:



.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister

Bürgermeister:



.....
Johannes Moser