

# STADT ENGEN IM HEGAU

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WEYERÄCKER, FALLENTOR, WETTEÄCKER UND AN FALLENTOR – 1. Änderung" Engen-Welschingen



Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB	24. September 2002
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	11. September 2003
Bekanntmachung der Offenlage	24. September 2003
Offenlage § 3 (2) BauGB	02. Oktober – 03. November 2003
Änderungsbeschluss §§ 3,4 i.V. mit § 13 BauGB	13. November 2003
Erneute Offenlage	27. November – 12. Dezember 2003
Behandlung der Anregungen	23. März 2004
Änderungsbeschluss §§ 3, 4 i.V. mit § 13 BauGB	14. Oktober 2004
Erneute Offenlage	28. Oktober – 29. November 2004
Behandlung der Anregungen	25. Januar 2005
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	25. Januar 2005
Rechtsverbindlichkeit § 10 BauGB	16. März 2005

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **I.      BEGRÜNDUNG**

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

### **II.     ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1.      Rechtsgrundlagen
2.      Äußere Gestaltung der Gebäude und Garagen
3.      Äußere Gestaltung der Nebenanlagen
4.      Werbeanlagen und Automaten
5.      Antennenanlagen
6.      Niederspannungsleitung
7.      Freiflächengestaltung

ÜBERSICHTSPLAN MAßSTAB 1 : 5.000



## I.      **BEGRÜNDUNG**

### 1.      **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Welschingen und wird von der Wettestraße im Norden von der Landesstraße Nr. L190 im Osten, dem alten Ortskern im Süden und dem Areal der Grund- und Hauptschule im Westen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Fallentor, Wetteäcker und Weyeräcker 1. Änderung" ist großteils deckungsgleich mit dem seit dem 16.06.1961 rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Im Vergleich zum Bebauungsplan vom 16.06.1961 wurde der Bereich der im Jahre 1965 errichteten Schule und der Sporthalle vollständig im Planungsbereich aufgenommen und die Wohnbebauung im Südwesten herausgenommen. Der südwestliche Bereich ist auch mit dem Bebauungsplan „Weyeräcker“ vom 23.08.1971 überplant. Um Eindeutigkeit in der Zuordnung der überplanten Grundstücksflächen zu den jeweiligen Bebauungsplänen zu erhalten, wurden die doppelt überplanten Flächen aus dem Bereich des Bebauungsplanes herausgenommen und der räumliche Geltungsbereich an den Grundstücksgrenzen angepasst.

Im Flächennutzungsplan 2000 (Planreife seit Juli 2003) der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist er als bestehendes Wohnbau- und Dorfgebiet ausgewiesen. .

### 2.      **Ziel und Zweck der Planung**

Bislang waren die örtlichen Bauvorschriften Bestandteil der Polizeiverordnung – Bebauungsplan von 1961.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern ergänzen, dass eine ortsangepasste Gestaltung der geplanten Bebauung sichergestellt wird.

In Welschingen ist bei der vorhandenen Gebäudesubstanz vorwiegend eine Putzfassade vorzufinden. Durch die Empfehlung in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll darauf hingewirkt werden, dass das Ortsbild diesbezüglich erhalten bleibt. Vor allem sind deshalb ortsfremde Fassaden und Baustrukturen wie Blockhäuser (massive Balkenkonstruktion) als Fassade im Baugebiet unzulässig. Hiervon sind keine Holzrahmen oder Holzskelettbauten betroffen. Auch Holzverkleidungen sind zulässig und bereits heute zum Teil im Baugebiet vorzufinden.

Da derzeit alle Niederspannungsleitungen in den Straßenbereich verlegt sind, dürfen auch zukünftig keine Freileitungen errichtet werden.

### 3.      **Bestand**

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Wohngebiet genutzt. Die Bebauung ist großteils zweigeschossig. Im Baugebiet bestehen die Kirche, die Grund- und Hauptschule und eine Mehrzweckhalle.

## II.      ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 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. I Seite 2852 ).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. 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 und Garagen** (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

#### 2.1      Dach

Für die Hauptgebäude sind Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° vorgeschrieben.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen, nicht engobierten Tonziegeln oder Betonsteinen zu decken.

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden.

#### 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. Blockhäuser und blockhausartige Strukturen (massive Balkenkonstruktion) als Fassade sind unzulässig.

### **3. Äußere Gestaltung von 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 Höhe wird auf 4,00 m, gemessen von der bestehenden Geländehöhe (siehe Plan- teil), 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 Müllbehäl- ter sind bauliche Anlagen oder/und Pflanzungen herzustellen, so dass sie zum Nachbar- grundstück und dem öffentlichen Raum nicht störend in Erscheinung treten. Alternativ kön- nen die Müllbehälter in die Hauptgebäude integriert werden.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von 1 m<sup>2</sup>/ Grundstück und nur an Gebäude befestigt zugelassen. Nicht zur Fassade parallel angebracht Werbean- lagen dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Fassade vorspringen. Sich bewegende Werbean- lagen und Lichtwerbung in Form vom Lauf-; Strich-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zu- lässig.

### **5. Antennenanlagen (§ 74 ABS. 1 NR, 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig, Parabolantennen dürfen nur innerhalb der Gebäude angeordnet werden bzw. sie sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu brin- gen, dass sie nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten. Sie sind auf dem von der öffentli- chen Verkehrsfläche abgewandten Teil der Grundstücke, soweit technisch möglich, zu er- richten und müssen sich den vorhandenen Farben und baulichen Besonderheiten der Ge- bäude und der Umgebung anpassen.

### **6. Niederspannungsleitungen (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### **7. Freiflächengestaltung (§74 ABS. 1 NR. 3 LBO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gestaltung der wohnungsbezoge- nen Frei- und Gartenflächen so mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen, dass insgesamt eine in Bezug auf die Geländehöhen und den Geländeverlauf homogene Oberflä- che entsteht (niveaugleicher Übergang zu Nachbargrundstücken). Tiefer- oder höherliegen- de Vorgartenflächen 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 Natursteinmauer auszuführen. Die Höhe der Stützmauern wird auf 80 cm begrenzt.

Befestigte Grundstücksflächen, die einen Anschluss über den Gehweg an die Landesstraße erhalten, werden um Verschmutzungen der Straße zu vermeiden, nicht als wassergebundene Decke, Einkiesung oder Schotterrasen gestattet.

Oberflächenwasser darf der Landesstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeführt werden. Es ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder der Grundstücksentwässerung zuzuführen.

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.

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.

## 8. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 25.03.2004

Der Planer:



Matthias Distler  
Stadtbaumeister

Der Bürgermeister:



Johannes Moser