



STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITESTRAßE“

(Aufhebung des Bebauungsplanes "Breiten, Beugen, Sauerhalden - Änderung" rechtsverbindlich seit 18.05.1989 in Teilbereichen)



Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB	19.11.2009
Bekanntmachung desselben, Verfahren ohne UP, frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 iVm. 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB	18.02.2010
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB	27.07.2010
Bekanntmachung der Offenlage	04.08.2010
Offenlage nach §3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB iVm. § 13 Abs. 2 BauGB	12.08. - 09.09.2010
Behandlung der Anregungen	26.10.2010
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	23.11.2010
Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.12.2010
Rechtsverbindlich seit	01.12.2010

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

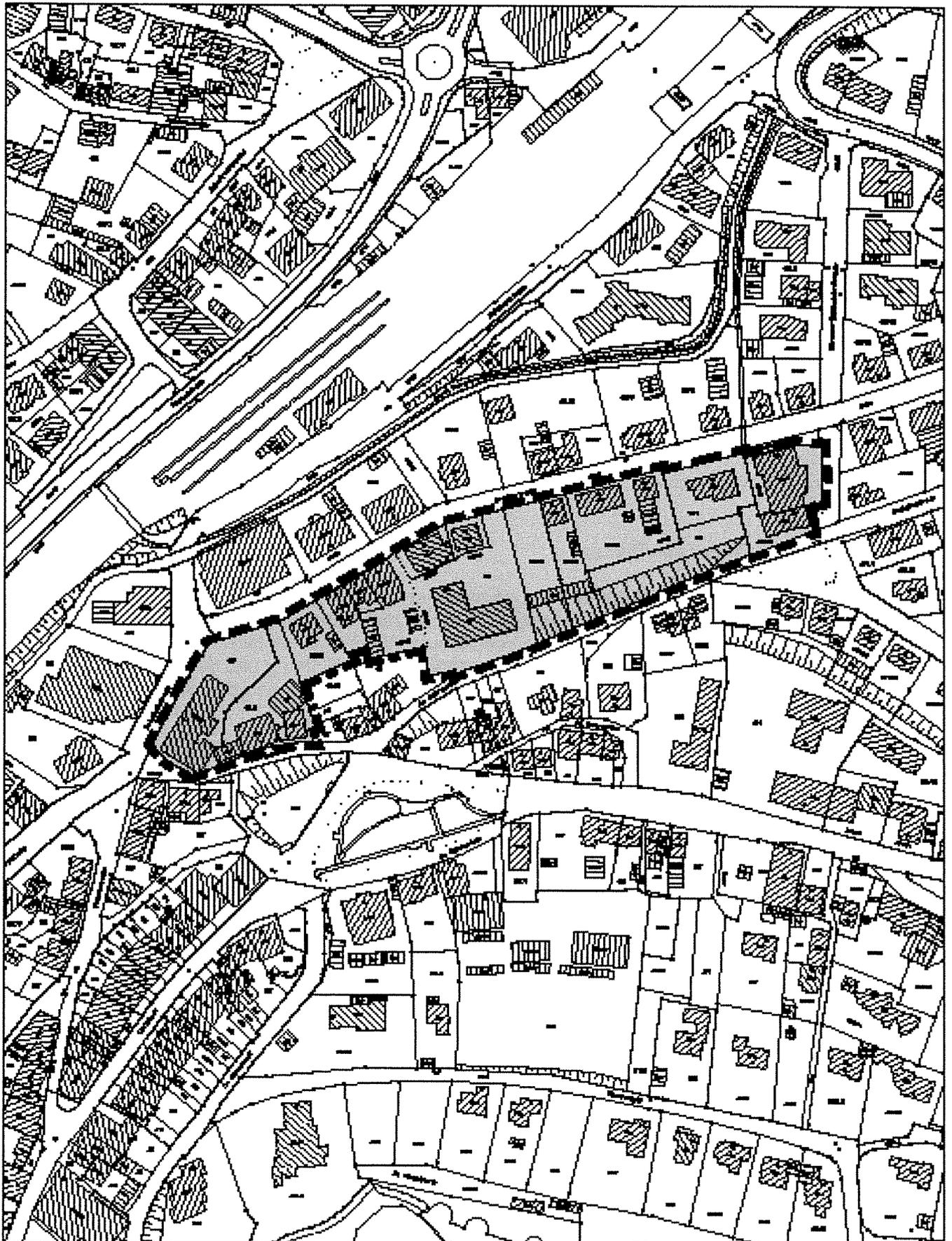
1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Bestand
4. Geplante Festsetzungen

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Äußere Gestaltung der Gebäude und Garagen
3. Werbeanlagen
4. Freiflächengestaltung
5. Antennenanlagen
6. Ordnungswidrigkeiten

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 2.500



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt Engen und wird von der Breitestraße im Norden und der Distelstraße im Osten, dem Deicherbuck, Am Schranken und dem Sonnenbuck im Süden und von der Bahnhofstraße im Westen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften "Breitestraße" ist eine Teilfläche des seit dem 18.05.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Breiten, Beugen, Sauerhalden – Änderung". Die Teilfläche der Breitestraße aus dem Bebauungsplan "Breiten, Beugen, Sauerhalden - Änderung" wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Breitestraße" aufgehoben.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 20.07.2006 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist der überplante Bereich als bestehende gemischte Baufläche und bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst ca. 1,7 ha Rohbauland. Durch die Überplanung soll eine sanfte Nahverdichtung erzielt werden.

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

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch Überplanung eines Teilbereiches des bestehenden Bebauungsplans "Breiten, Beugen, Sauerhalden – Änderung", soll der Bereich mit gemischter Bebauung und Wohnbebauung weiter als Innenstadt entwickelt werden. Es soll ein besonderes Wohngebiet entstehen, das die Wohnnutzung erhält und fortentwickelt und der bestehenden gewerblichen Nutzung und dem Handel Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Durch die Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften soll der Bereich auch gestalterisch entwickelt werden.

3. Bestand

Die Fläche im Plangebiet ist großteils seit dem 20-en Jh. mit Wohn- und Geschäftshäuser bebaut. Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit etwa 700 m² Geschossfläche, ein Hotel, eine Apotheke, ein Reformhaus, ein Fotogeschäft, ein Drogeriemarkt mit etwa 400 m² Geschossfläche, eine Eisdiele, Arzt- und Rechtsanwaltpaxen und mehrere Dienstleistungsbetriebe.

Die Gebäude weisen eine für ihre Entstehungszeit charakteristische Gestaltung auf. Die Häuser haben großteils steilgeneigte Satteldächer mit rot- rotbrauner Deckung. Die Dachüberstände sind meist gering, Dachaufbauten sind viele vorhanden. Geschäftsgebäude bestehen auch mit Flachdächern.

Die Fassaden sind als Putzfassade ausgebildet. Garagen und Nebengebäude sind großteils an Gebäude angebaut oder freistehend im Hofbereich errichtet worden.

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 großteils bebauten Plangebiet bestehen keine Freileitungen. Entsprechend sollen auch eventuell erforderliche neue Leitungen unterirdisch verlegt werden. 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. Hinzu soll noch die Möglichkeit der Errichtung von Flachdächern kommen. 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 Gebäuden keine großflächigen Blechdächer entstehen. Auch ist bei Starkregen mit einer störenden Geräuschentwicklung 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 begrünt werden. Der konstruktive und kostenmäßige Mehraufwand ist vergleichbar mit den alternativ zulässigen geneigten Dächern.

Für die Gestaltung der privaten Grünflächen und Grundstücksabgrenzung liegt eine Pflanzliste im Anhang bei.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2009 (GBl. S. 802)
- 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 der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

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

2.1 Dach

Es sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Solaranlagen zu bedecken. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind ebenfalls zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Bei Sattel- und Pultdächern ist ein Traufeüberstand von 0,30 – 0,60 m, der Dachüberstand des Firstes ist bei Balkonvorbauten bis max. 0,60 m Vorderkante Balkon, ansonsten 0,60 m Vorderkante Wandschnittpunkt zulässig.

Soweit im einzelnen nichts anderes bestimmt wird, sind die Sattel- und Pultdächer mit rot-rotbraunen, nicht engobierten Tonziegeln oder Betonsteinen zu decken.

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern zulässig und müssen in der Dachfläche errichtet werden. Sie sind in der Dachfläche so anzuordnen, dass ein störendes nebeneinander von Kollektorflächen, liegenden Dachfenstern, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Kaminen sowie ähnlichen Bauteilen vermieden werden.

2.2 Fassade

Es wird empfohlen, die Hauptfassade mit einer Putzfassade auszuführen.

2.3 Äußere Gestaltung der Nebenanlagen

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 Wand- und Firsthöhe wird auf 4,00 m, gemessen von der unteren Bezugshöhe (siehe Planteil), 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.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Werbeanlagen am Gebäude dürfen nur im Erdgeschoss im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Nicht zur Fassade parallel angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Fassade vorspringen. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Strich-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Fahnenmasten dürfen nur im Bereich der Zufahrten und nur jeweils pro Geschäft und Zufahrt eine Anlage errichtet werden.

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

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 Vorgartenflächen sind ans Straßenniveau anzupassen.

Zur Herstellung von Geländeübergängen sind Stützmauern zulässig. Soweit Stützmauern zulässig sind, sind diese als graubelassene Beton- oder Natursteinmauer auszuführen. Die Höhe der Stützmauern wird auf 100 cm begrenzt.

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

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

Einfriedungen entlang der Bahnhofstraße und Breitestraße sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune.

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. Aus vergleichbaren und angrenzenden Gebieten ist bekannt, dass die Rundfunkempfangsfreiheit nicht beeinträchtigt ist.

6. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 23.11.2010

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister