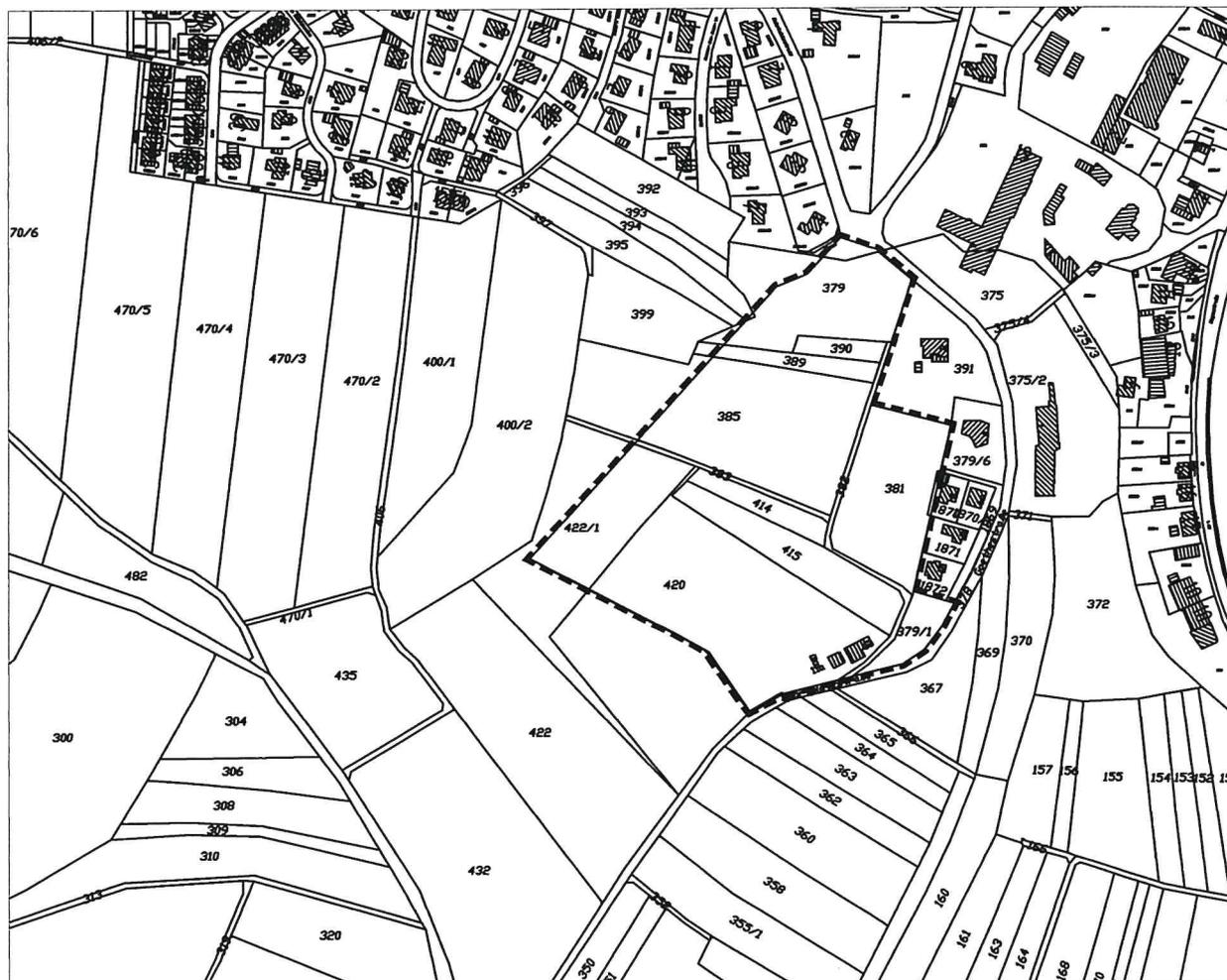


STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"HUGENBERG II"



Aufstellungsbeschluss	21.03.2002
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	12.12.2002
Bekanntmachung der Offenlage	18.12.2002
Offenlage § 3 (2) BauGB	07.01.2003-10.02.2003
Behandlung der Anregungen	22.07.2003
Beschlussfassung zur geänderten Planung	22.07.2003
Erneute Offenlage	07.08.2003-08.09.2003
Behandlung der Anregungen	16.09.2003
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	22.06.2004
Rechtsverbindlichkeit	27.10.2004

INHALTSVERZEICHNIS

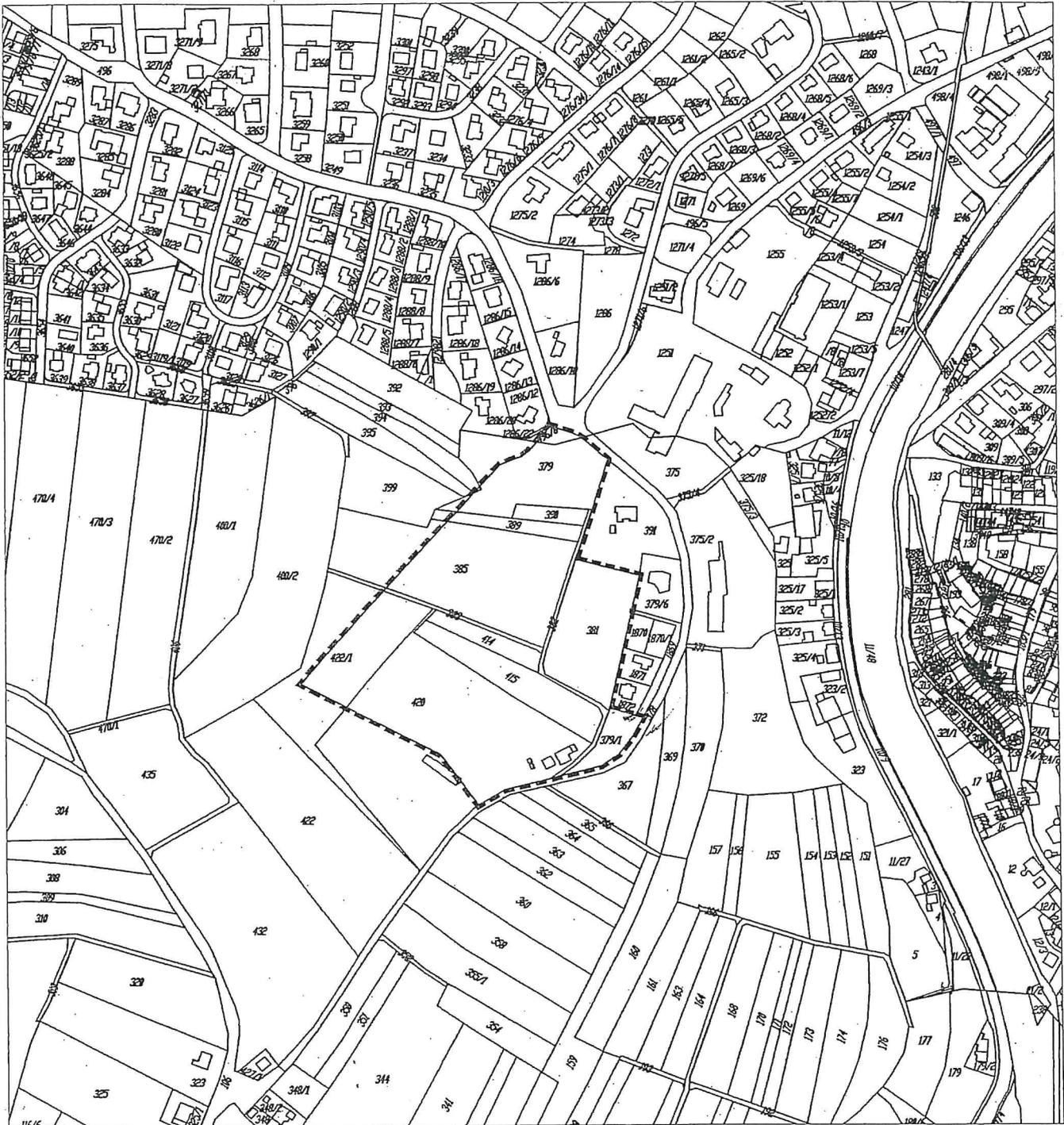
I. BEGRÜNDUNG

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. 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 südlich vom Baugebiet Maierhalde und wird von der Goethestraße im Osten und dem ehemaligen Sportplatz im Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hugenberg II" ist eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ausgewiesenen Wohnbauentwicklungsfläche am Hugenberg in Engen.

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. Mit den gestalterischen Vorgaben soll erreicht werden, dass die Siedlungsgestalt des angrenzenden Baugebietes Maierhalde und vor allem die sie prägenden Merkmale der Gebäude auch langfristig weitestgehend erhalten bleiben.

3. Bestand

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerland oder als Wiese genutzt. Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Osten an eine bestehende lockere Bebauung.

Zur Zeit befinden sich hier der Hochwasserbehälter der Stadt Engen und ein Richtfunk-Sendemast.

Die angrenzende Bebauung im Osten wurde in den vergangenen Jahren errichtet. Die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke ist im Bebauungsplan "Hugenberg I" festgelegt.

Die im Nordosten angrenzende Wohnbebauung ist in den Jahren 1960 – 1975 entstanden. Die Gestaltung des Bereiches ist über den Bebauungsplan "Maierhalde 1. + 2. Erweiterung" festgelegt.

4. Geplante Festsetzungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll durch die Festsetzung der äußeren Gestaltung von Gebäuden und Garagen ein einheitliches Bild der entstehenden neuen Siedlung erzielt werden. Durch die große gestalterische Freiheit, die durch die weitgefassten Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben sind, bedarf es weiterer Verdeutlichung und Festsetzungen von gemeinsamen Merkmalen im neuen Baugebiet.

So wird die Dachneigung von Satteldächern und Pultdächern entsprechend festgesetzt, um durch die Dachneigung bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung sicherzustellen. 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 bezüglich des Materials gelegt, da allein schon aus ökologischen Gesichtspunkten (Wasserwirtschaft) kei-

ne großflächigen Blechdächer im neuen Baugebiet entstehen sollen. Auch ist durch das anschließende bestehende Baugebiet der Maierhalde eine klare farbliche Vorgabe in Richtung rot und rotbraun bei den Dacheindeckungen geboten.

Das Baugebiet wird durch die weitere Entwicklung der künftigen Bauabschnitte eine Einheit mit bestehenden Baugebieten an der Maierhalde darstellen. Entsprechend soll auch die Fassadengestaltung die Grundzüge der bereits bestehenden Bebauung übernehmen. Eine Sockelausbildung wird als Grundvoraussetzung daher gefordert. Die Abstimmung der Fassaden von mehreren verbundenen Gebäuden (Doppelhäuser etc.) wird ebenfalls als notwendig erachtet. Da im bestehenden Baugebiet fast ausschließlich Putzfassaden vorhanden sind, soll dies als Empfehlung für das neue Baugebiet vorgegeben werden. In den letzten Jahren ist die Größe der Grundstücke weiter zurück gegangen.

Durch die kleineren Freiflächen ist es erforderlich, die Nebengebäude in ihrer Gestaltung näher zu bestimmen, damit sie sich in die Bebauung stärker integrieren. Daher wird ebenfalls festgelegt, dass die Nebengebäude sich entsprechend in der Gestaltung an die Hauptgebäude anlehnen und in ihrer Größe und Ausbildung untergeordnet bleiben.

Auch soll im neuen Baugebiet sichergestellt sein, dass die Unterbringung der in den letzten Jahren gestiegenen Zahl der Müllbehälter innerhalb der Gebäude vorgesehen wird bzw. alternative Unterstellmöglichkeiten geschaffen werden.

Da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, könnten gegebenenfalls nicht störende Gewerbebetriebe, wie beispielsweise Dienstleister oder zur Versorgung dienende Unternehmen, angesiedelt werden. Um jedoch durch Werbeanlagen das Bild des Wohnquartiers zu prägen, dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in eingegrenzter Form stehen.

Das Baugebiet wird über eine Erdverkabelung der Stadtwerke (BK-Verkabelung) mit einer umfangreichen Palette an Fernseh- und Rundfunkprogrammen versorgt. Um jedoch für eine entsprechende Rundfunkfreiheit geforderten zusätzlichen Möglichkeiten einer Antennenanlage oder Parabolantenne nachzukommen, wird ermöglicht, dass in eingeschränkter Form derartige Antennen errichtet werden können. Hierbei ist jedoch das Augenmerk darauf zu richten, dass das Baugebiet nicht durch eine Vielzahl von Antennenanlagen bzw. durch deren Anbringung dominiert wird. Aus den bisherigen Baugebieten ist auch nicht bekannt, dass Einschränkungen durch die Begrenzung der Standorte bezüglich des Empfangs zu erwarten sind.

Da im gesamten Stadtgebiet von Engen keine Freileitungen vorhanden sind, wird auch festgelegt, dass im Baugebiet Freileitungen unzulässig sind.

Der gesamte überplante Bereich "Hugenberg II" weist unterschiedliche Gefälle und Geländevertürfungen auf. Der durch die Erschließung und künftige Bebauung entstehenden Geländevertürfungen soll durch die Festsetzung der Freiflächengestaltung Rechnung getragen werden. Über die im Bebauungsplan festgeschriebenen Bezugshöhen für die Gebäude hinaus soll durch die Abstimmung der Grundstücke in der Freiraum- und Gartengestaltung und die hierbei zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen ein homogenes Bild im künftigen Wohngebiet erzielt werden. Auch sind Aspekte der Ökologie durch die Festsetzung von wasser-durchlässigen Grundstücksflächen und die Bestimmung der Pflanzung mit einheimischen Hecken und Sträuchern sowie Bäumen eine Aufwertung des ökologischen Kleinklimas im

künftigen Baugebiet sicherzustellen. Trotz der kleineren Grundstückszuschnitte soll durch die Bepflanzung garantiert werden, dass ein durchgrüntes Wohngebiet mit hoher Lebensqualität – auch gerade der Freiräume – entsteht.

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 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

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 15° bis 20° vorgeschrieben. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Bei 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-braunen, 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.

3. Äußere Gestaltung der 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 m²/ Grundstück und nur an Gebäude befestigt zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Nicht zur Fassade paral- lel angebracht Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Fassade vorspringen. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form vom Lauf-; Strich-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

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. Das Plangebiet wird über eine BK-Verkabelung von den Stadtwerken grundversorgt. Aus vergleichbaren und angrenzenden Gebieten ist bekannt, dass die Rund- funkempfangsfreiheit nicht beeinträchtigt ist.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 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 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.

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.

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

8. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 22.03.2004

Planer:



.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister

Bürgermeister:



.....
Johannes Moser