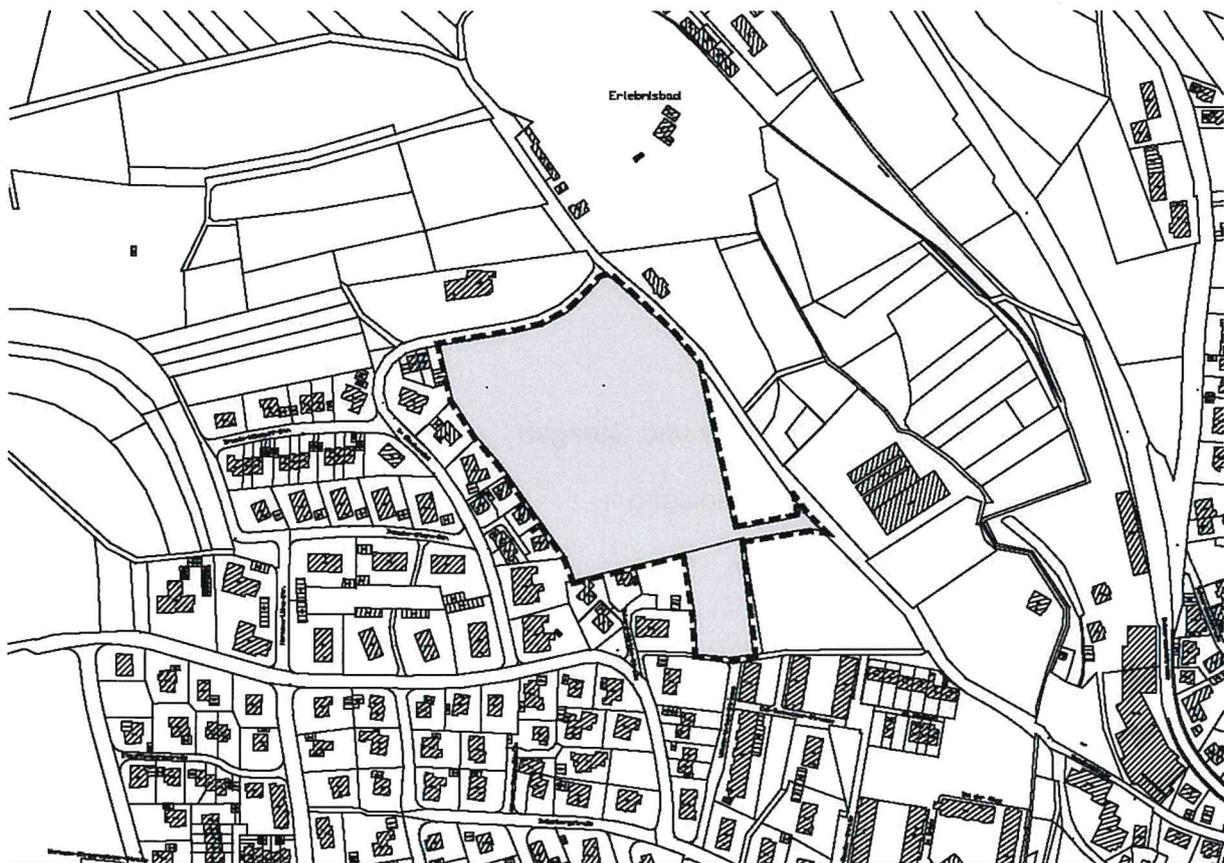




STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "GLOCKENZIEL III-1.ÄNDERUNG" ENGEN



Aufstellungsbeschluss	20.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	15.11.2017
Frühzeitige Beteiligung	23.11.2017 – 07.12.2017
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	19.12.2017
Bekanntmachung der Offenlage	10.01.2018
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	18.01.2018 – 19.02.2018
Behandlung der Anregungen	13.03.2018
Satzungsbeschluss	10.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	18.04.2018
Rechtsverbindlich seit	18.04.2018

INHALTSVERZEICHNIS

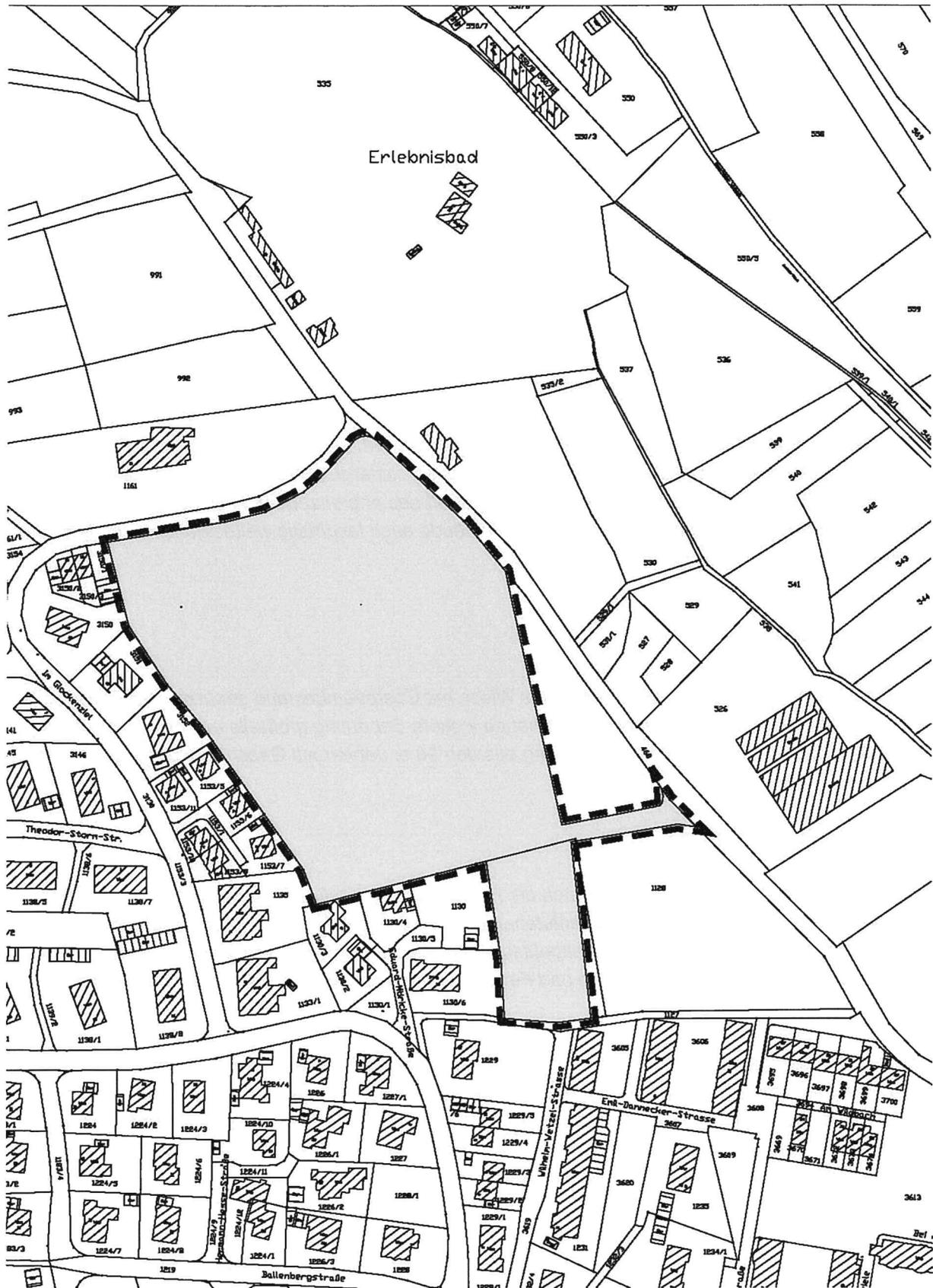
I. BEGRÜNDUNG

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. Stellplatzverpflichtung
6. Antennenanlagen
7. Niederspannungsleitungen
8. Freiflächengestaltung
9. Ordnungswidrigkeiten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße Im Glockenziel, im Osten an die Mundingstraße, im Westen an die bestehende Bebauung Im Glockenziel und im Süden an die bestehende Bebauung Im Glockenziel und an die bestehende Bebauung Im Briele.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Glockenziel III“ ist eine weitere Wohnbauentwicklungsfläche im Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) 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 als Wiese mit Obstbaumbestand genutzt. Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an eine bestehende lockere Bebauung großteils aus den 70 er Jahren. Im Süden schließt sich eine dichte Bebauung aus den 90 er Jahren mit Geschosswohnungsbau an.

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 Bebauungsplanes gegeben sind, bedarf es weiterer Verdeutlichung und Festsetzungen von gemeinsamen Merkmalen im neuen Baugebiet.

Eine Bestandsaufnahme der umliegenden Bebauung hat ergeben, dass eine klare farbliche Vorgabe in Richtung rot, rotbraun, grau oder anthrazit bei den Dacheindeckungen geboten ist. Um das neue Baugebiet anzupassen wird Wert auf die Festlegung der Dachfarbe auch bezüglich des Materials gelegt, das alleine schon aus ökologischen Gesichtspunkten (Wasserwirtschaft) keine großflächigen Blechdächer im neuen Baugebiet entstehen sollen.

Unter Ziffer 2.1 „Dach“ wurde die Struktur der Dacheindeckung definiert. Leider geht aus der Begründung im ursprünglichen Bebauungsplan nicht hervor, dass das Ziel der Festsetzung nicht glänzende Eindeckung ist. Bislang wurden am Markt vor allem nicht glänzende Ton- oder Betonziegel angeboten. Engobierte Ziegel galten bereits als matt glänzend. Glasierte Ziegel wurden in der Vergangenheit fast ausschließlich bei Sonderbauten eingesetzt und waren daher bei der Festsetzung nicht explizit benannt.

Um das Ziel der Festsetzung heraus zu stellen, soll die Begründung dahingehend ergänzt werden, dass entsprechend des Stadtbildes und der Dächerlandschaft keine glänzenden Dachdeckungen zugelassen werden sollen. In der Festsetzung werden glänzende Materialien (glasiert oder glänzend engobiert) ausgeschlossen.

Aufgrund der Verringerung des Oberflächenabflusses, der Verbesserung des Kleinklimas sowie der optischen Aufwertung sollen die Flachdächer der Wohngebäude im Baufeld 1 (Kennzeichnung siehe Baurechtsplan) extensiv begrünt werden.

Da in den angrenzenden Baugebieten 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 zurückgegangen. 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.

Aus den umliegenden Baugebieten ist bekannt, dass es immer wieder zu Engpässen im Bereich des Parkens kommt. Erfahrungsgemäß ist im ländlichen Raum von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen. Es wird deshalb, abweichend von der Landesbauordnung, 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Wohngrundstücken festgelegt.

Das Baugebiet wird über eine Erdverkabelung der Stadtwerke Engen GmbH (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 „Glockenziel III“ Freileitung unzulässig sind.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I.2808) m. W. vom 29.07.2017
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99 Nr. 5) in Kraft getreten am 11.03.2017
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25) in Kraft getreten am 13.05.2017
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Änderung durch Artikel 3G vom 04.05.2017 (BGBl. IS.1057, Nr. 25)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. vom 01.01.2018

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

2.1 Dach

Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. In den Baufeldern 2-4 (Kennzeichnung siehe Baurechtsplan) sind die Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen zu begrünen, d.h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung). Im Baufeld 1 (Kennzeichnung siehe Baurechtsplan) müssen zusätzlich mindestens die Hälfte der Dachflächen von Wohngebäuden extensiv begrünt (mind. 1.820 m²) werden.

Ausführungshinweis zur Dachbegrünung:

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. Auf eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegen Flurfeuer und strahlende Wärme ist zu achten. Die Erdschicht muss mindestens 3 cm dick sein. Höherwertige Dachbegrünungen oder Intensivbegrünungen sind zulässig.

Geneigte Dächer sind mit rot, rotbraunen, grau oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern zulässig und müssen auf 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

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 gem. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen sich in ihrer Höhe deutlich den Hauptgebäuden unterordnen. Ihre maximale Höhe wird auf 2,50 m, gemessen von der bestehenden Geländehöhe (siehe Planteil), beschränkt.

Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind, soweit sie aneinander anschließen, in Höhe, Werkstoff, Farbe und Detailausbildung einander anzugleichen.

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

4. Werbeanlagen und Automaten (§ 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 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 vom Lauf-, Strich-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

6. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 4 LBO)

Da im Baugebiet die Möglichkeit des Anschlusses an das Breitbandkabel der Stadtwerke Engen GmbH gegeben ist, sind Antennen bzw. Parabolantennen nur zulässig, wenn ein Empfang über das Breitbandkabel nicht gewährleistet werden kann.

Je Gebäude ist dann nur eine Antenne bzw. Parabolantenne zulässig. Diese darf nur innerhalb der Gebäude angeordnet werden bzw. sofern augenscheinlich nicht auffallend, unterhalb von Dachüberständen.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

8. 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. Stützmauern sind nur mit einem Abstand von 0,50 m gegenüber öffentlichen Flächen zulässig. Sie sind als Beton-, Naturstein- oder Gabionenmauern auszuführen. Die Höhe der Stützmauer wird auf max. 2,00 m begrenzt. Sie haben den Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Höhe einzuhalten (z.B. eine 2 Meter hohe Mauer benötigt 2 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze). Als Ausnahme ist eine Stützmauer an der Grundstücksgrenze im Bereich von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zulässig.

Die befestigten Grundstückszufahrten (KZF-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Wege, etc.) sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als Pflasterflächen oder Natursteinpflaster, auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster. Asphaltbeläge oder betonierete Flächen sind nicht zulässig.

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

Für das östliche Baufenster entlang der Mundingstraße (Baurechtsplan Nr. 1) gilt: Je 700 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für den Bereich der Einfamilienhausbebauung (Baurechtsplan Nr. 2, 3, 4) gilt: Je Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Es sind vorrangig die Baumarten der Baum- und Gehölzliste im Umweltbericht Anhang I Pflanzempfehlung 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. 1,25 m Höhe zulässig. Zäune können zugelassen werden, wenn sie in solchen Bepflanzungen geführt werden und nahezu nicht in Erscheinung treten. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune.

Damit die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger (Igel) und Amphibien erhalten bleibt, wird empfohlen Zäune und sonstige Barrieren mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen (freilassen). Sockelmauern sind nicht zulässig.

Sichtschutzanlagen sind nur zur Abschirmung von Terrassen und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Es wird empfohlen diese als freiwachsende Hecken oder als begrünte Sichtschutzblende auszuführen.

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen und im Bereich gemeinschaftlicher Grünflächen sind Einfriedungen unzulässig.

9. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 10.04.2018

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

