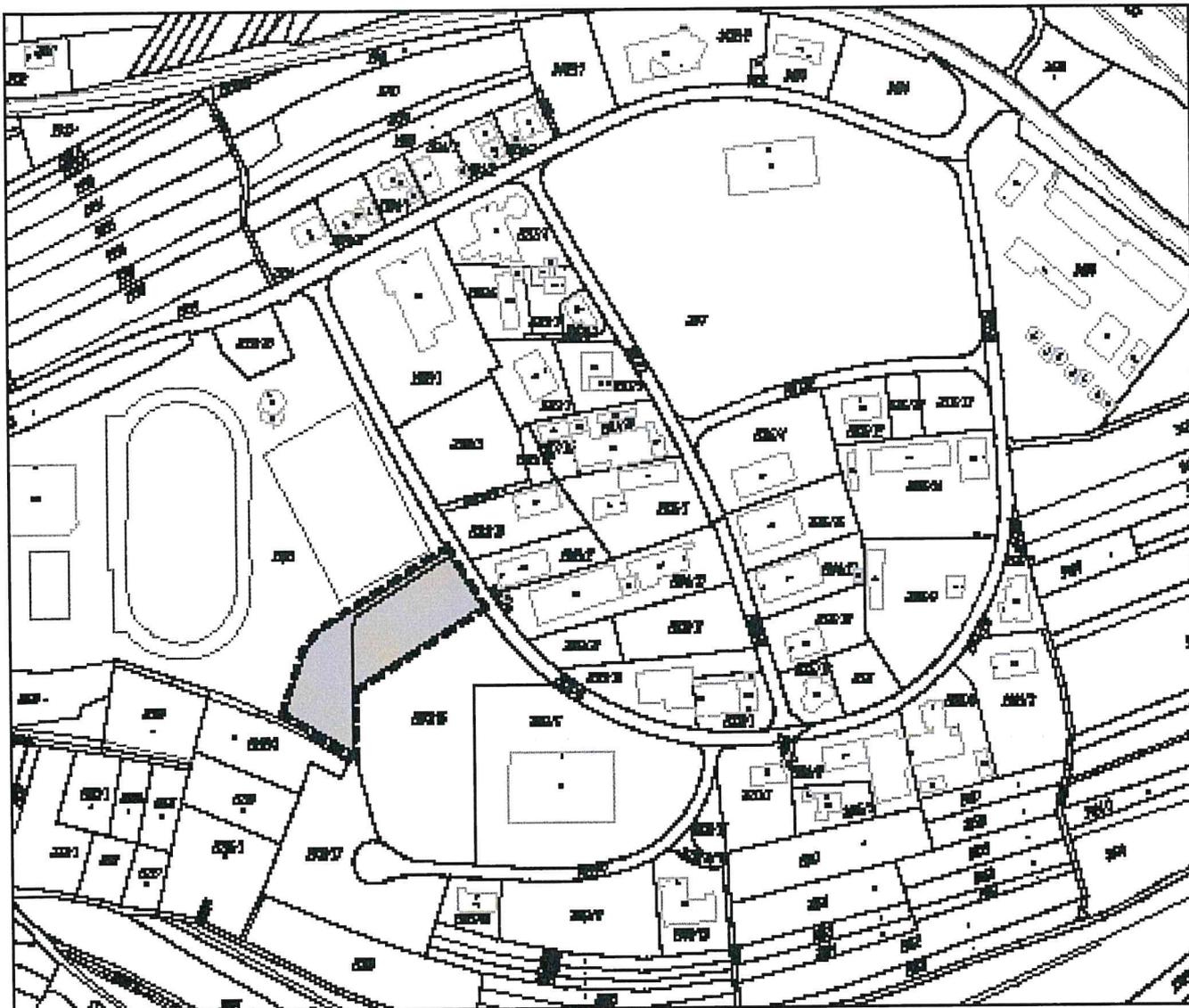




STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HINTERM FRIEDHOF-GRUB 3. ÄNDERUNG"



Aufstellungsbeschluss	11.11.2004
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	11.11.2004
Bekanntmachung der Offenlage	24.11.2004
Offenlage § 3 (2) BauGB	02.12.2004 – 04.01.2005
Behandlung der Anregungen	03.05.2005
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	14.06.2005
Rechtsverbindlichkeit	20.07.2005

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

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

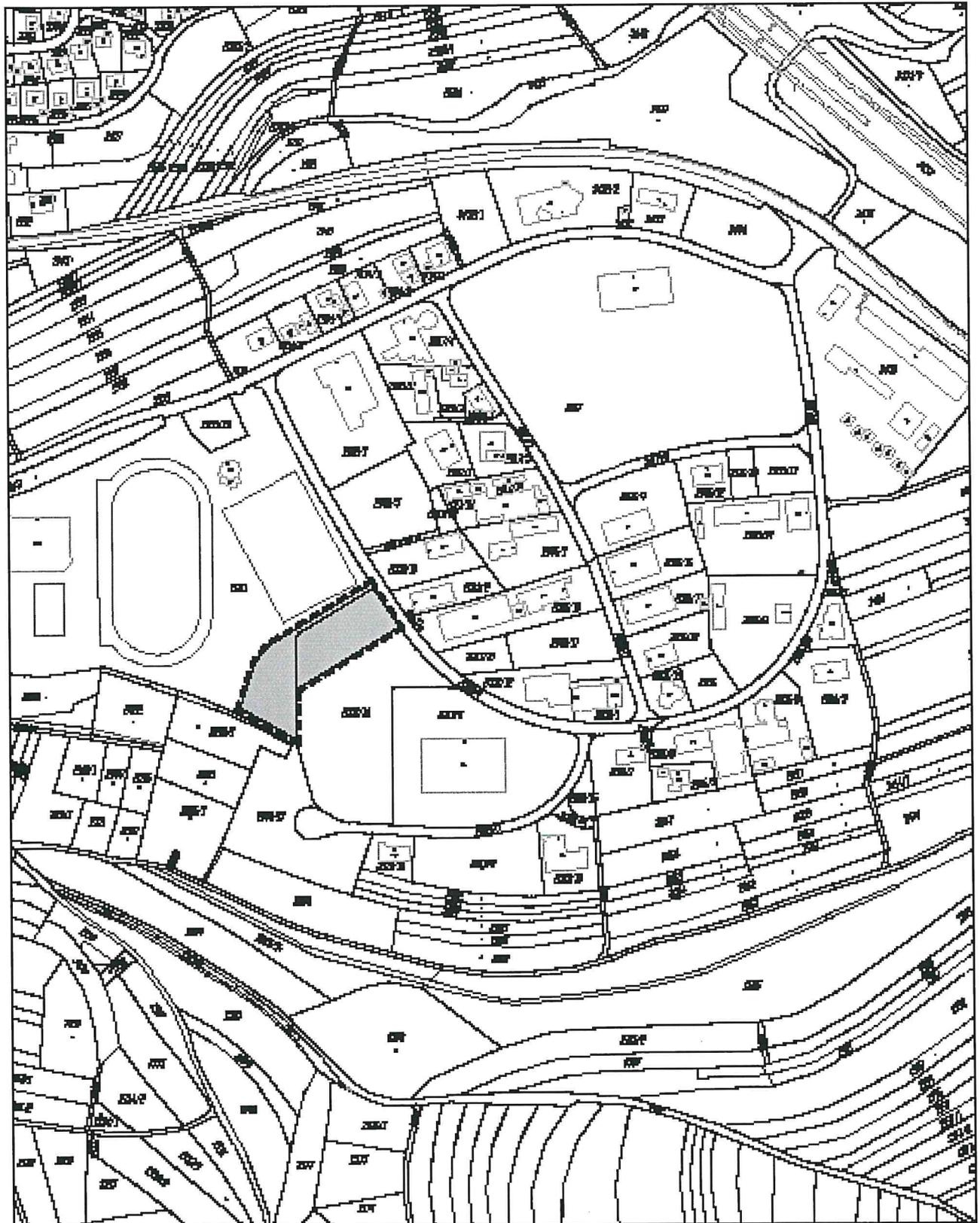
II. Örtliche Bauvorschriften

1. Rechtsgrundlagen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude und Garagen
 - 2.2 Antennenanlagen
 - 2.3 Freiflächengestaltung
3. Ordnungswidrigkeiten

III. Anlage

1. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterm Friedhof-Grub“
Planzeichnung Maßstab 1 : 1000

ÜBERSICHTSPLAN MAßSTAB 1 : 5000



I. **Begründung zur Änderung**

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Gemeinderat der Stadt Engen hat zum Zweck einer besseren Nutzung der zur Verfügung stehenden bebaubaren Gewerbeflächen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Hinterm Friedhof – Grub“, rechtsverbindlich seit dem 07.10.1987, beschlossen.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Engen. Es wird begrenzt :

1. im Osten von der Gerwigstraße,
2. im Norden und Westen von Sportanlagen der Stadt Engen,
3. im Südosten von einer zukünftigen Bedarfsfläche Schule,
4. im Südwesten von bestehenden Gewerbegrundstücken in der Gerwigstraße

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,68 ha. Die Flurstücke 2003 und 2003/16 liegen im zu überplanenden Teilbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan „Hinterm Friedhof – Grub“.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Ausweisung der Fläche soll eine weitere Entwicklung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes ermöglicht werden. Die Flächen waren bislang im Bebauungsplan als Sportflächen ausgewiesen. Bedingt durch die topographische Lage mit einem Höhenversprung von etwa 3m entstand keine zusammenhängende Nutzung mit den Sportflächen.

Da eine stete Anfrage nach Gewerbeflächen besteht, sieht sich die Stadt Engen veranlasst, für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Hinterm Friedhof – Grub“ einen Änderungsplan aufzustellen. Hierdurch kann eine höhere Dichte und Auslastung der zur Verfügung stehenden der bestehenden Gewerbeflächen erzielt werden. Auch kann durch die Änderung des Bebauungsplans für ein konkreten Projektes die Realisierung ermöglicht werden.

3. **Bestand**

Die Fläche des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut. Im Gebiet befindet sich ein bestehende Leitung (Kanal und Drainage) vom Kunstrasenplatz die das Gebiet durchquert. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das vorhandene bebaute Gewerbegebiet an.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908)

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. Seite 895)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Es sind Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 25° vorgeschrieben.

Solarkollektoren können auf den Dächern der Hauptgebäude oder Wandflächen angebracht werden.

2.2 Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen dürfen nur innerhalb der Gebäude angeordnet werden bzw., sofern augenscheinlich nicht auffallend, unterhalb von Dachüberständen.

2.3 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).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stützmauern nur zur Grundstücksabgrenzung gegenüber öffentlichen Flächen zulässig. Soweit Stützmauern zulässig sind, sind diese als graubelassene Beton- oder als Natursteinmauer auszuführen..

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze (besonders empfehlenswert sind Obstbäume) zu verwenden. Auf dem Grundstück sind ein mittelstämmiger Baum je 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume werden angerechnet.

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.

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen sind Einfriedungen unzulässig.

Es wird empfohlen, die Freiflächengestaltung im Bauantrag wie folgt darzustellen:

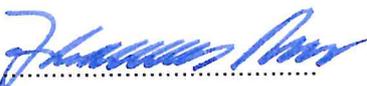
- Höhenverläufe des Geländes unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke (vorher/nachher)
- Befestigte Flächen nach der Art der Befestigung (Material)
- Grünflächen mit Pflanzplan
- Einfriedungen

3. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 04. Mai 2005

Der Bürgermeister:


.....
Johannes Moser

Der Planer:


.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister