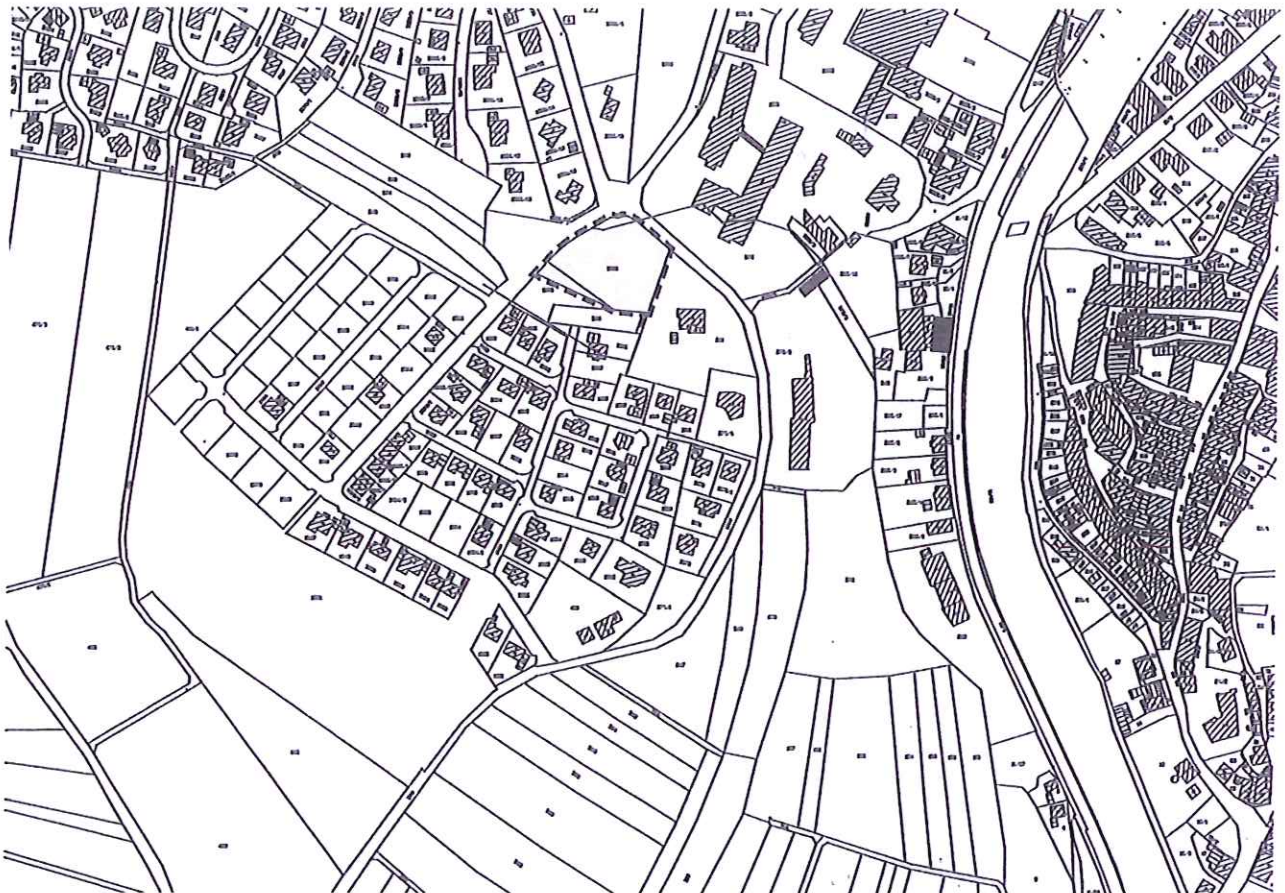




STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HUGENBERG II – 2.ÄNDERUNG"



Aufstellungsbeschluss nach § 13 BauGB, Verfahren ohne UP	16.04.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	06.05.2015
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	11.06.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	24.06.2015
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	02.07.2015 – 03.08.2015
Behandlung der Anregungen und Beschluss der erneuten Offenlage	17.11.2015
Bekanntmachung der erneuten Offenlage	25.11.2015
Erneute Offenlage	03.12.2015 – 04.01.2016
Behandlung der Anregungen aus der erneuten Offenlage	23.02.2016
Satzungsbeschluss	15.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	23.03.2016
Rechtsverbindlich seit	23.03.2016

INHALTSVERZEICHNIS

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
8. Stellplatzverpflichtung
9. Ordnungswidrigkeiten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.000



Redaktionelle Anmerkung:

kursive Schrift : bisherige Festsetzungen Bebauungsplan "Hugenberg II und Hugenberg II-1.Änderung"

normale Schrift: geänderte Festsetzungen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.3 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 11.11.2014 (GBl. S. 501)

2. Äußere Gestaltung der Gebäude und Garagen (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

2.1 Dach

Es sind im restlichen Baugebiet Hugenberg II Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 40° und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10° bis 20° vorgeschrieben. ~~Im Kreuzungsbereich der Friedrich-Hölderlin-Straße und Goethestraße wird die Dachneigung bei Satteldächer (SD) auf 30° bis 35° und bei Pultdächer auf 10° bis 15° geändert.~~

Mit der 2.Änderung werden für das Grundstück im Kreuzungsbereich der Goethestraße/Friedrich-Hölderlin-Straße für die Mehrfamilienhäuser Flachdächer (FD) festgesetzt.

Die Eintragungen im Planteil sind maßgebend.

Für Garagen und Carports sind 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.

Die Mehrfamilienhäuser müssen ein deutlich abgesetztes Sockelgeschoss aufweisen. Dies kann durch Materialwechsel, muss aber durch starken farblichen Kontrast erfolgen. Diese Vorgabe gilt auch für Attika-/Dachgeschosse.

Außerdem ist die Fassade der Vollgeschosse zu gliedern. Vor- oder Rücksprünge sind ebenfalls durch Material- und Farbwechsel, aber durch starken farblichen Kontrast abzusetzen.

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 Müllbehälter sind bauliche Anlagen oder/und Pflanzungen herzustellen, so dass sie zum Nachbar- grundstück und dem öffentlichen Raum nicht störend in Erscheinung treten. Alternativ können die Müllbehälter in die Hauptgebäude integriert werden.

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 Erdgeschoss im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Nicht zur Fassade parallel 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.

Automaten sind nur in Gebäuderücksprüngen oder Wandnischen 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 Rundfunkempfangsfreiheit nicht beeinträchtigt ist.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 ABS. 1 NR. 5 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 Anhang

Hecken – siehe Liste einheimischer Sträucher im Anhang.

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.

Bei dem großen zusammenhängenden Grundstück für Mehrfamilienhäuser wird festgelegt, dass pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt wird. Hierbei ist als Mindestgröße ein Mittelstamm gefordert. Die restliche nicht bebaute Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

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

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

9. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 15.03.2016

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

Bürgermeister:



Johannes Moser

Pflanzlisten

Unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation und der Bestandsaufnahme lassen sich die in den folgenden Listen zusammengestellten Arten für die Pflanzungen herleiten.

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Prunus padus
Pyrus pyraster
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus minor
Juglans regia

Feldahorn
 Spitzahorn
 Bergahorn
 Weißbirke
 Hainbuche
 Esche
 Apfel
 Traubenkirsche
 Birnbaum
 Stieleiche
 Winterlinde
 Feldulme
 Walnuss

Pflanzliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Amelanchier laevis
Cornus mas
Clematis vitalba
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Vitis sylvetris

Felsenbirne
 Kornelkirsche
 Waldrebe
 Hartriegel
 Haselnuss
 Weißdornart
 Weißdornart
 Pfaffenhütchen *
 Rainweide *
 Rote Heckenrose *
 Schlehe
 Kriechrose
 Hundsrose
 Schwarzer Holunder
 Traubenholunder *
 Wolliger Schneeball *
 Gewöhnlicher Schneeball*
 Wildrebe

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis montana
Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera caprifolium
Lonicera henryi
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum aubertii
Rubus henryi

Bergrebe
 Waldrebe
 Efeu
 Hopfen
 Echtes Geißblatt
 Immergrünes Geißblatt
 Wilder Wein
 Schlingknöterich
 Kletterbrombeere

Pflanzliste 4: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Hieracium pilosella
Petrohagia saxifraga
Saponaria ocymoides
Sedum album "Coral carpet"
Sedum reflexum
Sedum spurium

Schnittlauch
Rundblättrige Glockenblume
Karthäusernelke
Kleines Habichtskraut
Steinbrech-Felsenneke
Kleines Seifenkraut
Weißer Mauerpfeffer
Zurückgekrümmte Fetthenne
Kaukasus-Mauerpfeffer

