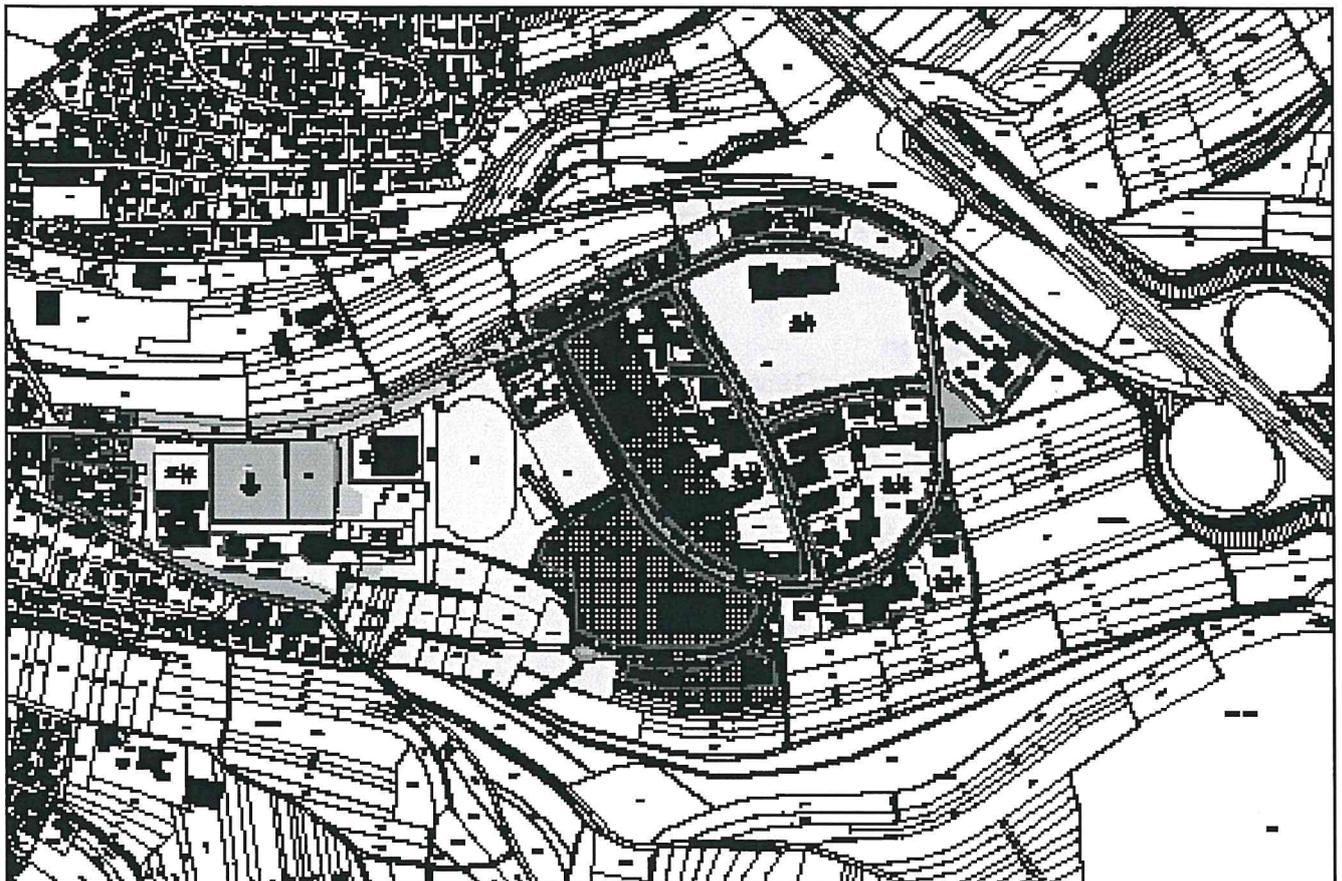




# STADT ENGEN IM HEGAU

## *Örtliche Bauvorschriften*

### *"Hinterm Friedhof-Grub - 5. Änderung"*



Aufstellungsbeschluss	15.03.2007
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	13.09.2007
Bekanntmachung der Offenlage	19.09.2007
Offenlage § 3 (2) BauGB	27.09. - 29.10.2007
Behandlung der Anregungen	01.07.2008
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	22.07.2008
Rechtsverbindlichkeit	06.08.2008

## **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.     Einfriedungen
4.     Freiflächengestaltung
5.     Ausnahmen und Befreiungen
6.     Ordnungswidrigkeiten

**Übersichtslageplan M = 1 : 10.000**



## **I.        BEGRÜNDUNG**

### **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 03.11.1978, beschlossen.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

1.        im Osten von der Bebauung Industriestraße
2.        im Norden von der Jahnstraße
3.        im Westen von den bestehenden Sportanlagen und Reserveflächen Schule und Sport
4.        im Süden von den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Baugebietes.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 7,30 ha

### **2.        Ziel und Zweck der Planung**

Die Örtlichen Bauvorschriften werden aus der Ursprungsplanung vom 22.10.1986 übernommen und bleiben unverändert, auch für den Bereich der 5. Änderung, gültig.

### **3.        Bestand**

Die Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.10.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hinterm Friedhof- Grub". Die Flächen sind als Gewerbeflächen (GE) ausgewiesen. Die Grundstücke sind großteils bebaut. Die Gestaltung, durch bereits zu 2/3 umgesetzte Gewerbebebauung geprägt, entspricht der Übernahme der bisherigen gestalterischen Festsetzungen.

### **4.        Geplante Festsetzungen**

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an Festsetzung für die äußere Gestaltung der Gebäuden getroffen werden. Die Dachneigung soll festgelegt werden, um die Höhe der Gebäude zu begrenzen. Auch sollen die wesentlichen Merkmale der vorhandenen Architektur gesichert werden.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) und Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)
- 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 11.10.2005 (GBl. S. 668)
- 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 vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. Seite 895)

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

#### **2.1 Dach**

Im Baugebiet sind Satteldach, Pultdach, Flachdach und Sheddach mit einer Dachneigung bis zu 25° zugelassen. Die Dacheindeckung soll mit dunklen nichtglänzenden Baustoffen erfolgen.

### **3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind vor der Bauflucht und in 1 m Abstand von der Straßen- bzw. Gehweggrenze : Hecken aus bodenständigen Sträuchern mit Stellsteinabschluss zum Gehweg bzw. Fahrbahn.

Maschendrahtzäune werden bis 1,80 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung und einem Mindestabstand von der Straße bzw. Gehweg von 1,00 m gestattet.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gestaltung der Freiflächen abzustimmen, dass insgesamt eine in Bezug auf die Geländehöhen und den Geländeverlauf homogene Oberfläche entsteht.

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden.

#### **5.      Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

#### **6.      Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 01.07.2008

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler  
Stadtbaumeister