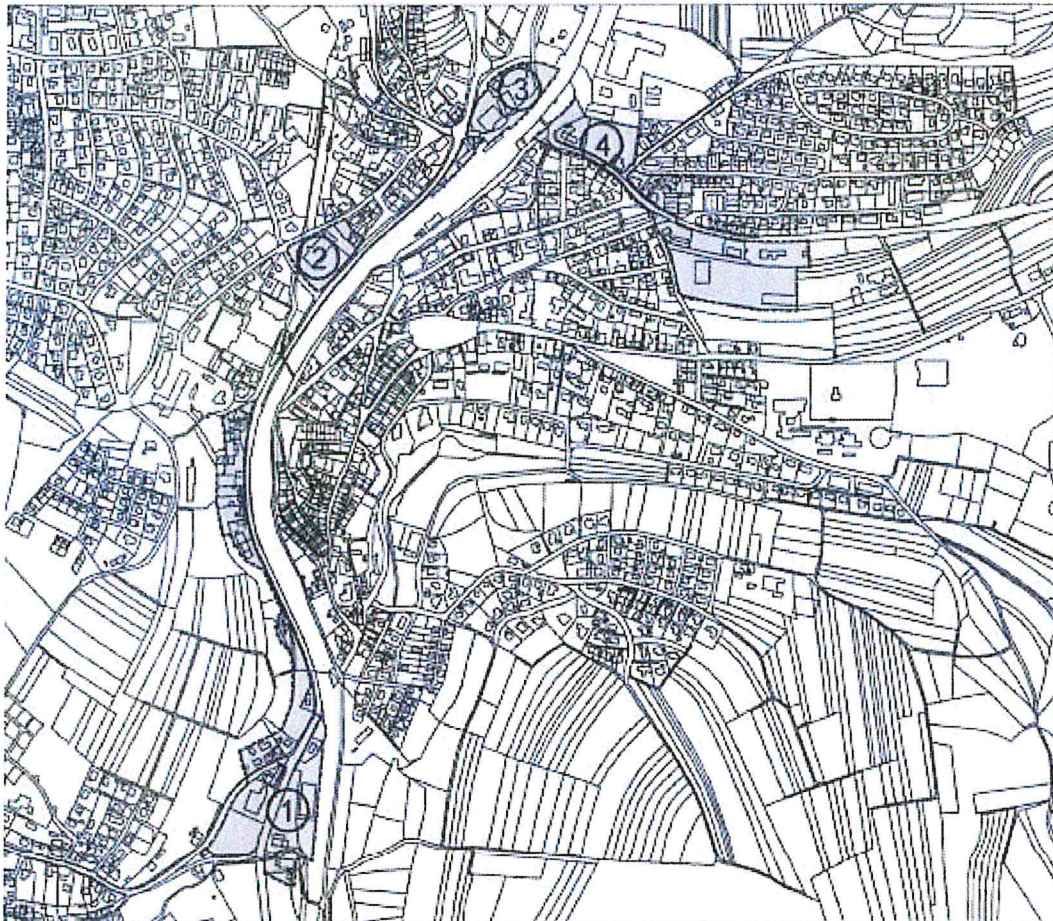




## STADT ENGEN IM HEGAU

### Örtliche Bauvorschriften

#### „L 191-RICHARD-STOCKER-STRAßE, HEGAUSTAßE, AUßER-ORT-STRAßE UND B 491 AACHER STRAßE-2.ÄNDERUNG“ IN ENGEN UND ANSELFINGEN“



Vorgezogene Behördenbeteiligung	04.11.2014
Aufstellungsbeschluss	11.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung	28.01.2015
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	15.01.2015
Bekanntmachung der Offenlage	28.01.2015
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	05.02.2015 – 05.03.2015
Behandlung der Anregungen	24.03.2015
Satzungsbeschluss	21.04.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	06.05.2015
Rechtsverbindlich seit	06.05.2015

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

*Anlagen:*

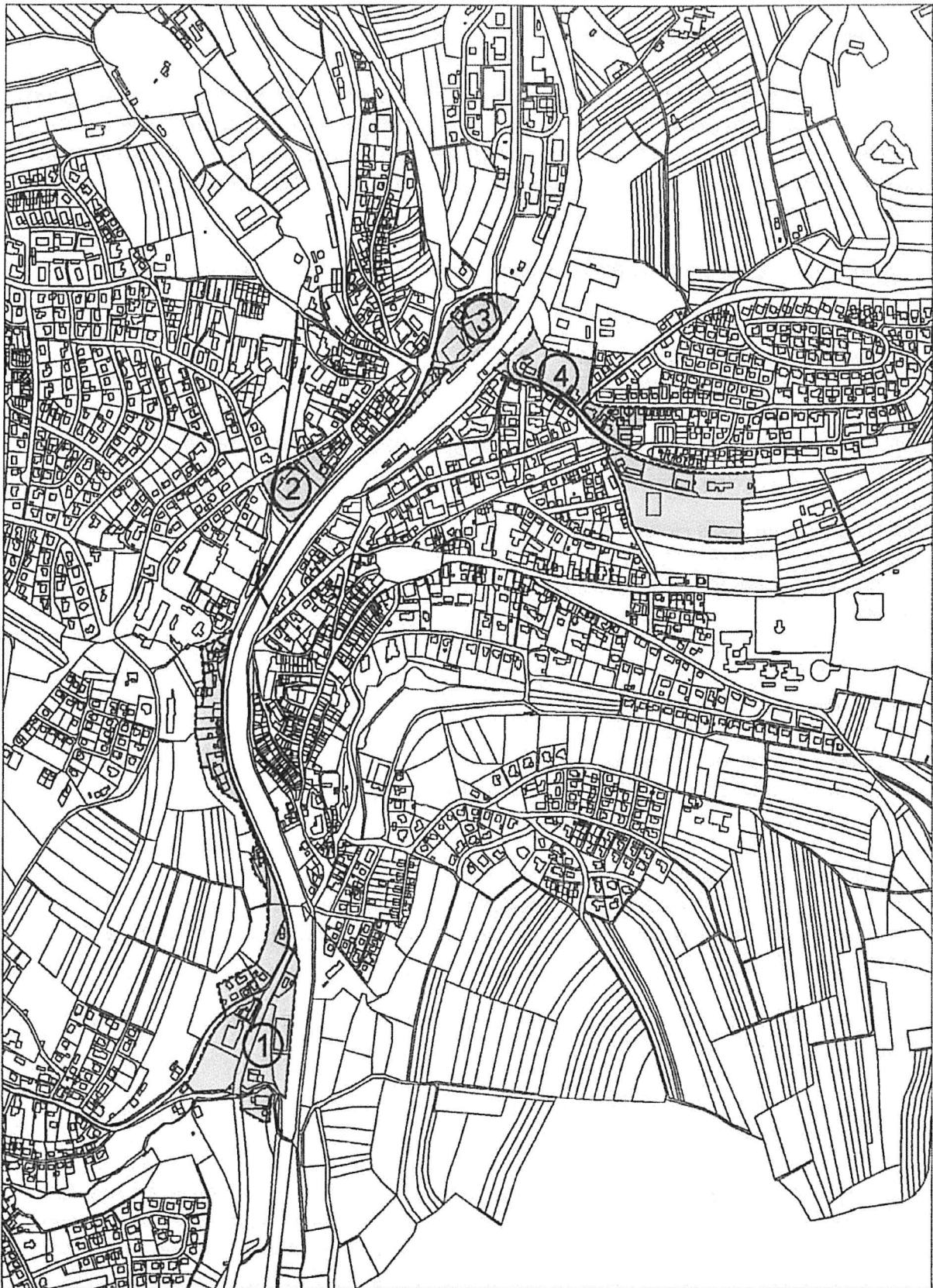
*Bestandsplan "Dachformen und Dachneigungen" 05.12.2011    -    Maßstab 1 : 2.000*

Redaktionelle Anmerkung:

Kursive Schrift:    bisherige Festsetzung Bebauungsplan "L 191-Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-1.Änderung" Engen und Anselfingen

Normale Schrift: geänderte Festsetzung

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 Flächen im Innenstadtbereich und zur baurechtlichen Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel und Gewerbe die Aufstellung des Bebauungsplanes „L 191-Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacherstraße in Engen und Anselfingen“, beschlossen.*

*Der Bereich des Bebauungsplanes umschließt 4 Bereiche. Diese sind wie folgt begrenzt:*

*Teil 1:*

- im Norden: durch die Hegaustraße*
- im Osten: durch die Bahnlinie Engen-Singen, die Hegaustraße und die Außer-Ort Straße*
- im Süden: durch die Steigmühle und die Außer-Ort-Straße*
- im Westen: durch die Gemarkungsgrenze Engen - Anselfingen und die Anselfingerstraße*

*Teil 2:*

- im Norden: durch die Hewenstraße*
- im Osten: durch das Altdorf*
- im Süden: durch die Hegaustraße*
- im Westen: durch die Ballenbergstraße*

*Teil 3:*

- im Norden: durch die Eselbrücke*
- im Osten: durch die Bahnlinie*
- im Süden: durch die Bahnlinie*
- im Westen: durch die L 191, Hegaustraße und das Altdorf*

*Teil 4:*

- im Norden: durch die Eselbrücke und die Bahnhofstraße*
- im Osten: durch das Baugebiet Ostlandstraße/Im Scheurenbohl*
- im Süden: durch die Aacher Straße, die Hohenstoffelstraße und die Grundschule*
- im Westen: durch die Bahnlinie*

*Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 12,68 ha.*

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

*Durch die Überplanung der bisher als Gebiet gem. § 34 BauGB zu beurteilenden Areale sollen diese einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Im überplanten Bereich soll eine Einzelhandelsentwicklung ermöglicht werden, wobei gemäß Gutachten, erstellt durch die GMA im Jahre 2007 im Bereich Stockergässle - Eselsbrücke, zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel ermöglicht werden soll, in nichtintegrierten Randlagen, jedoch nur nicht-zentrenrelevanter Handel oder Ausschluss jeder Form des Einzelhandels.*

### 3. Bestand

*Die Flächen des Plangebietes entlang der Hauptverbindungsachsen - von Süden nach Norden betrachtet - sind großteils als gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen genutzt. Im südlichen Ortseingang bestehen mehrere Bauten, die zum ehemaligen Möbelhaus Willauer gehören. Nach Norden hin wurden in den letzten Jahren ein ehemaliges Autohaus umgebaut und eine große Tankstelle mit Servicebereichen erstellt. Auch konnte am ehemaligen Standort der Firma Schiesser an der Kreuzung Ballenbergstraße ein Lebensmitteldiscounter einen Neubau errichten. Im Norden an der Eselsbrücke wurde bereits Mitte der Neunziger ein Lebensmittelmarkt gebaut, der nun an den Standort „Stockergässle“ Zentral in der Hegaustraße umgesiedelt ist. An der Eselsbrücke sind weiterhin ein Lebensmitteldiscounter und weitere Geschäfte angesiedelt. In Richtung Autobahn an der Aacher Straße im Osten sind einige noch unbebaute Grundstücke, abschließend befindet sich ein Autohaus und eine Tankstelle als Abschluss der Bebauung.*

*Werbeanlagen bestehen derzeit am Ort der Leistung in Verbindung mit den ansässigen Betrieben und großflächige Werbung nur im Bereich der ehemaligen Tankstelle im Norden der Hegaustraße.*

### 4. Geplante Festsetzungen

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

*Nach einer Bestandsaufnahme zeigt sich, dass in den Sondergebieten vorwiegend flach geneigte Dächer bestehen, jedoch bei der älteren Bausubstanz Sattel- und Walmdächer vorhanden sind. Im Bereich der Mischgebiete sind nahezu alle gängigen Dachformen nachgewiesen. Prägend sind bei den älteren Bauten Sattel- und Walmdächer mit steilen Dachneigungen von bis zu 50°, bei den gewerblichen Nutzungen (z.B. Tankstellen) bestehen durchgängig flach geneigte Dächer.*

*Der Bebauungsplan regelt zulässige Wand- und Firsthöhen für die unterschiedlichen Bereiche, wodurch die Kubatur der Bauten im Wesentlichen bestimmt wird. Eine weitere Regelung der Dachformen und Dachneigungen scheint nach der Bestandsaufnahme nahezu nicht möglich und durch die bereits bestehenden unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen kein schlüssiges Konzept vorzugeben und zu argumentieren. Entsprechend soll künftig keine Festsetzung bezüglich der Dachformen und Dachneigungen erfolgen.*

*Zur Beibehaltung des vorhandenen Mikroklimas sollen die flach geneigten und Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 7° begrünt, d. h. in geeigneter Weise bepflanzt (extensive Begrünung) werden.*

*Im Bestand sind überwiegend rote, rotbraune und braune Dacheindeckungen vorhanden. Die Flachdächer sind hellgrau und einzelne Häuser auch anthrazitfarben gedeckt.*

*Im Blickbezug zur Altstadt, die vorwiegend rot und rotbraunen Ziegeldeckungen aufweist, soll im Plangebiet ein homogenes Bild mit dunklen und gedeckten Farbtönen entstehen.*

*Entsprechend wird für die Dachdeckung unabhängig vom Material vorgeschlagen, rote, rotbraune, braune sowie graue bis schwarze Dachdeckungen festzusetzen.*

*Dachaufbauten und Dacheindeckung, die der Nutzung von regenerativer Energie (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) dienen, sollen ermöglicht werden.*

*Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich über einen größeren bereits bebauten Bereich entlang der Hauptverkehrsachsen. Derzeit besteht im Planbereich kein Wohngebiet (WA). Vorsorglich und der Vollständigkeit halber, sollen die Festsetzungen hinsichtlich Werbeanlagen aber auch für Wohngebiete getroffen werden. Eine Differenzierung wird für erforderlich erachtet, da im Bereich von Misch-, Gewerbegebieten und Sonderbauflächen von Wohngebieten abweichende Bedürfnisse bestehen. Dies trifft insbesondere für den Geltungsbereich dieser Planung zu, da eine Vielzahl von Märkten entlang der Hauptverbindungsachsen bestehen. Gestalterisch ist in Bereichen von Dienstleistung und Handel ein geordnetes Erstellen von Werbeanlagen verträglich, insbesondere wenn mit den Werbeanlagen auf die zugehörigen Betriebe oder deren Produkte hingewiesen wird. Insofern ist es vertretbar, dass Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Fahnenmasten am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden können. Die generelle Beschränkung der als Nebenanlage zu wertenden Werbeanlagen auf die Baufenster stellt sicher, dass entlang der Straßen keine Überlagerung durch Werbeanlagen erfolgt und somit auch keine zu große Ablenkung vom Straßenverkehr.*

*In allgemeinen Wohngebieten sollen gewisse Arten von Werbeanlagen generell ausgeschlossen werden. Der Charakter der Wohngebiete wird vor allem durch das Wohnen geprägt, insofern sind Werbeanlagen, die störend in Erscheinung treten können, zurückzustellen.*

*Durch die Gestaltung der verbliebenen Freiflächen soll eine umweltverträgliche Einbindung in die nähere Umgebung gewährleistet bleiben. Für die Gestaltung der privaten Grünflächen und Grundstücksabgrenzung liegt eine Pflanzliste im Anhang bei.*

## II.    Örtliche Bauvorschriften

### 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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 1.2    Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2014 (GBl. S. 378)
- 1.3    Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.4    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)
- 1.5    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 03.12.2013 (GBl. S.389)

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

#### **Dach**

*Flachgeneigte Dächer und Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 7 ° sind zu begrünen, d.h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).*

*Ausnahmen hinsichtlich der Dachbegrünung können zugelassen werden, sofern das Dach nahezu vollflächig mit Solarkollektoren bestückt wird.*

*Ausführungshinweise zur Dachbegrünung:*

*Die Wasserspeicherfähigkeit von Vegetationssubstraten muss im verdichteten bzw. eingebauten Zustand bei Extensivbegrünungen in mehrschichtiger Bauweise mindestens 45 Vol. % und in einschichtiger Bauweise mindestens 20 Vol. % betragen. 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/m<sup>2</sup> bestehendes Extensivsaatgut zu verwenden. Um eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme zu erreichen, darf das Erdsubstrat höchstens 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile enthalten. Die Erdsubstratschicht muss mindestens 3 cm dick sein.*

*Die Dacheindeckung soll mit roten, rotbraunen, braunen sowie grauen bis schwarzen, nichtglänzenden Baustoffen erfolgen.*

*Dachaufbauten und Dacheindeckung, die der Nutzung von regenerativer Energie dienen, sind zulässig (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen).*

*Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden. Eine Aufständerung von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern zulässig. Bei Steildächern müssen die Kollektoren auf der Dachfläche errichtet werden. Sie sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass ein störendes Nebeneinander von Kollektorflächen, liegenden Dachfenstern, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Kaminen sowie ähnlichen Bauteilen vermieden wird.*

### **3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

*Werbeanlagen sind in Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Im Misch-, eingeschränkten Gewerbe- und Sondergebiet sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon können Werbeanlagen am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden. In den Kreisverkehrsplätzen und ihren Zufahrtsästen sind keinerlei Werbung, außer der genehmigten Werbung der Pflegefirmen, erlaubt.*

*Folgende Werbeanlagen sind in allgemeinen Wohngebieten unzulässig:*

- Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z.B. Himmelsstrahler)*
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern*
- mobile Werbeanlagen.*

*Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Fahnenmasten dürfen nur im Bereich der Zufahrten oder der Parkplätze, am Ort der Leistung auch außerhalb des Baufensters, errichtet werden.*

### **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 (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden (siehe beigefügte Pflanzliste).*

*Die befestigten Grundstücksflächen (KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten, ...) sind als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als graue Pflasterflächen, offenporige Pflaster oder Natursteinpflaster auszuführen. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind auf Parkflächen nicht zulässig.*

*Die Einfriedungen der Grundstücke zu öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.*



*Maschendrahtzäune werden bis 1,50 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.*

## **5.     Ausnahmen und Befreiungen**

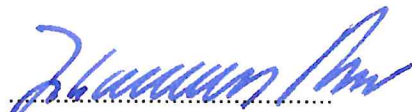
*Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.*

## **6.     Ordnungswidrigkeiten**

*Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO wird hingewiesen.*

Engen, 21.04.2015

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler  
Stadtbaumeister

