



STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GLOCKENZIEL IV“ ENGEN



Aufstellungsbeschluss	05.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Beteiligung	
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	
Bekanntmachung der Offenlage	
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Rechtsverbindlich seit	

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 : 3000



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Engen. Es wird im Osten von der Hermann-Löns-Straße, im Süden von der Bebauung entlang der Matthias-Claudius-Straße, im Westen von der Bebauung entlang der Stichstraße Matthias- Claudius-Straße und landwirtschaftlichen Flächen und im Norden von landwirtschaftlichen Flächen und dem Campingplatz begrenzt.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen vom 19.07.2006 und redaktionelle Anpassungen vom 19.11.2022 als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Engen verzeichnet in den letzten Jahren einen starken Zuzug. In Engen, wie in vielen Städten und Gemeinden, ist der Wohnungsmarkt bzw. das Angebot an Bauplätzen für junge Familien nicht ausreichend. Leerstände und Baulücken wurden in den letzten Jahren geschlossen und an vielen Stellen nachverdichtet. Die verbleibenden Baulücken in Engen und in den Ortsteilen können derzeit nicht aktiviert werden. Mangels bestehender Innenentwicklungspotentiale sollen zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs weitere mögliche Flächen entwickelt werden.

3. Bestand

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Es fügt sich zwischen bereits bebaute Flächen entlang der Hermann-Löns-Straße und der Matthias-Claudius-Straße ein und rundet diese zum Außenbereich hin ab. Ein bereits vorhandener Wiesenweg, für die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, bleibt im Plangebiet erhalten und wird integriert.

Die umliegende Bebauung ist in den 70er/80er Jahren mit unterschiedlichen Strukturen entstanden. Entlang der Droste-Hülshoff-Straße sind zum Außenbereich hin etwas größere Grundstücke mit Einfamilienhäusern, bergseits eingeschossig und talseits zweigeschossig, entstanden. Im inneren Bereich der Droste-Hülshoff-Straße wird die Bebauung mit Häuserreihen von je 3 Häuser verdichtet, die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse erhöht. Im Bereich der Theodor-Storm-Straße befinden sich Mehrfamilienhäuser mit überwiegend zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit bis zu 8 Wohneinheiten.

Der Bereich entlang der Matthias-Claudius-Straße ist sowohl von Ein-Zweifamilienhäuser wie auch von 3 größeren Mehrfamilienhäusern bis zu drei Vollgeschossen mit bis zu 10 Wohneinheiten geprägt. Lediglich ein Mehrfamilienhaus an der Matthias-Claudius-Straße weist drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und 13 Wohneinheiten aus.

Die Farbgebung der Dächer liegt bei überwiegend rot bis rotbraun, weist aber auch dunkle Eindeckungen auf. Die Dachform ist zu 80 % das Satteldach, wobei auch Pult- oder Flachdach vorhanden sind.

Lediglich der Bereich Hermann-Löns-Straße, Droste-Hülshoff-Straße und Theodor-Storm-Straße sind mit einem rechtverbindlichen Bebauungsplan „Glockenziel Änderung und Erweiterung“ rechtsverbindlich 23.04.1986 belegt. Die Bebauung im Bereich der Matthias-Claudius-Straße ist nach § 34 BauGB entstanden.

4. Geplante Festsetzungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll durch die Festsetzung der äußeren Gestaltung von Gebäuden und Garagen ein einheitliches Bild der entstehenden neuen Bebauung 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.

Aus den Vorgaben der umliegenden Bebauung hat sich ergeben, dass überwiegend rot oder rotbraun bei den Dacheindeckungen geboten ist. Mit neuen Dacheindeckungen wurde allerdings vermehrt ein Grauton gewählt. Um hier einen gewissen Spielraum einräumen zu können wird, wie in den neueren Bebauungsplänen, die Dachfarbe mit rot, rotbraun, grau bis anthrazit festgeschrieben. Aus ökologischen Gesichtspunkten (Wasserwirtschaft) sollen auch in diesem Baugebiet keine großflächigen Blechdächer zugelassen werden.

Um den Bauherren einen gewissen Spielraum zu ermöglichen und eine moderne Bauweise nicht auszuschließen wurden bereits in den letzten Jahren mit Baugenehmigungen in der Umgebung Flachdächer für Einzelwohnhäuser zugelassen. Für das neue Baugebiet soll neben dem Sattel- und Pultdach auch ein Flachdach und Attikageschoss erlaubt werden. Zur Verbesserung des Kleinklimas und um eine Aufheizung des Wohngebietes zu vermeiden sind Flachdächer einzugrünen. Dies soll die Qualität des Wohnumfeldes positiv beeinflussen. Die gleiche Regelung gilt für Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachfläche ab 10 m² (z.B. Gartenhäuser, Schuppen, etc.). Zur optischen Einbindung können bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen die Seitenwände begrünt werden. Dachflächen können alternativ mit Photovoltaik oder Solaranlagen bestückt werden. Dadurch kann ein Beitrag zur Verbesserung des Klimaschutzes geleistet werden.

Da an den angrenzenden Häusern 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. Sollte eine Unterbringung im Gebäude nicht möglich sein, können Einhausungen der Müllbehälter mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen eingegrünt werden.

Da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, welches lediglich der Zulassung von Wohnnutzungen dient, wird die zulässige Nutzung auf § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO beschränkt. 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 IV“ Freileitungen unzulässig sind.

Für Stützmauer und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße wird ein Abstand von 0,50 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. So soll die Einsehbarkeit zur Straße von den Grundstücken gewährleistet werden und der Schneepflug bekommt einen kleinen Spielraum.

Das bestehende Gelände weist unterschiedliche Gefälle auf. Hiervon ausgehend ist ein niveaugleicher Übergang der einzelnen Grundstücke zueinander vorgesehen, wobei eine individuelle Gestaltung und Abweichung hiervon bei gegenseitigem Einvernehmen zwischen den Grundstücksnachbarn erfolgen kann.

Auf die Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken wird Wert gelegt. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig. Somit kann die Bodenfunktion im Gebiet erhalten, das Niederschlagswasser versickern und in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung zurückgeführt und das Mikroklima im Gebiet durch Minimierung der thermischen Aufheizung verbessert werden.

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 22.12.2025 (BGBl. I.348) m. W. vom 23.12.2025
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S.26) m. W. vom 11.02.2023
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. vom 07.07.2023
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S.25) m. W. vom 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

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

2.1 Dach

Es sind Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von bis 15°, Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von bis 40° und Flachdächer (FD) zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, d.h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung). Dies gilt auch für Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Dachfläche ab 10 m² (z.B. Gartenhaus, Schuppen, etc.).

Ausführungshinweis zur Dachbegrünung:

Flachdächer oder Gebäudeteile mit bis zu 5° Dachneigung sind extensiv, flächig und dauerhaft zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 12 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa oder Fa. Rieger-Hofmann Sedumsprossen oder Saatgut vergleichbarer Qualität).

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünung. Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

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

2.2 Fassade

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 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 am Gebäude befestigt zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses 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 an Gebäuden nur so angeordnet werden, dass sie augenscheinlich nicht auffallend, unterhalb von Dachüberständen errichtet wird.

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 gegenüber der Erschließungsstraße sind nur mit einem Abstand von 0,50 m zulässig. Sie sind als Beton-, Naturstein- oder Gabionenmauern auszuführen. Die Höhe der Stützmauer wird auf max. 1,0 m begrenzt. Sie haben den Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Höhe einzuhalten (z.B. eine 1,0 Meter hohe Mauer benötigt 1,0 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze).

Die befestigten Grundstückszufahrten (KFZ-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. Gleiches gilt für den öffentlichen Wirtschaftsweg und die Parkierungsflächen entlang der Erschließungsstraße. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialaufschüttungen ist unzulässig.

Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der Standort kann variabel auf dem Grundstück gewählt werden. Für die Pflanzung von Bäumen und Hecken sind die Baumarten der Pflanzliste (siehe Anhang III Umweltbericht) zu verwenden.

9. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 05.03.2026

Bürgermeister:

Planer:

.....
Frank Harsch

.....
Matthias Distler

Stadtbaumeister