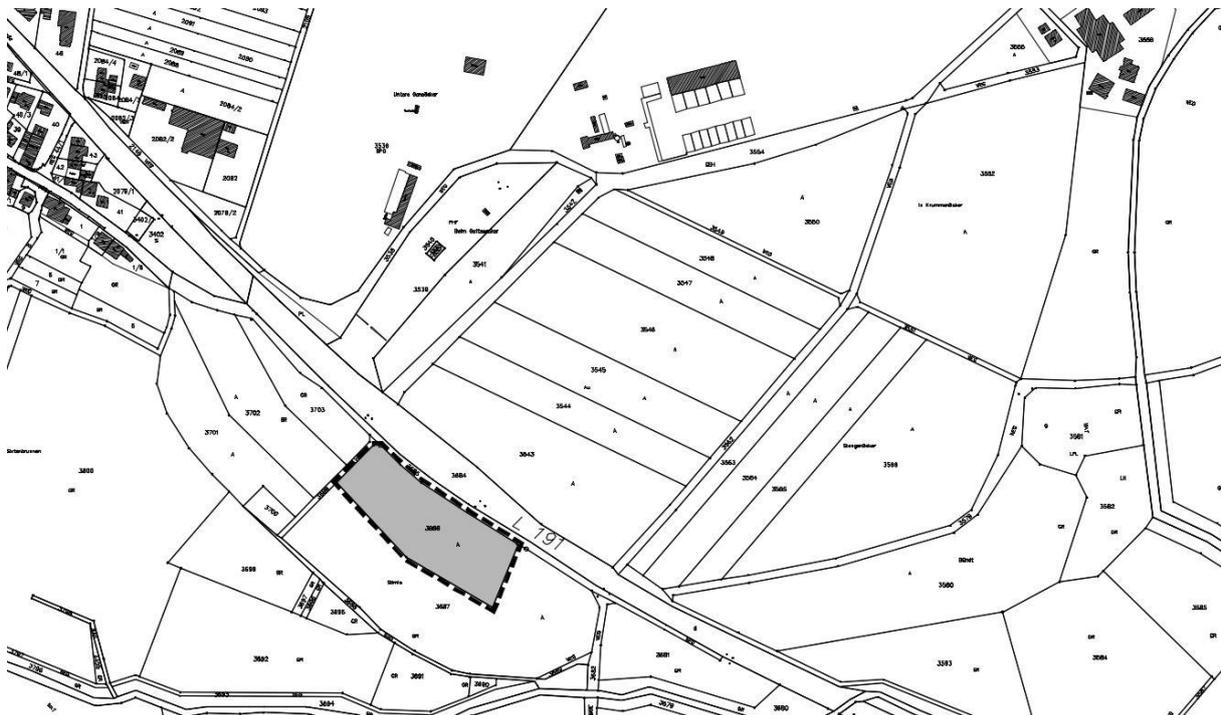




STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "SONDERGEBIET HUNDEPLATZ" ENGEN-WELSCHINGEN



Aufstellungsbeschluss	20.07.2017
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	

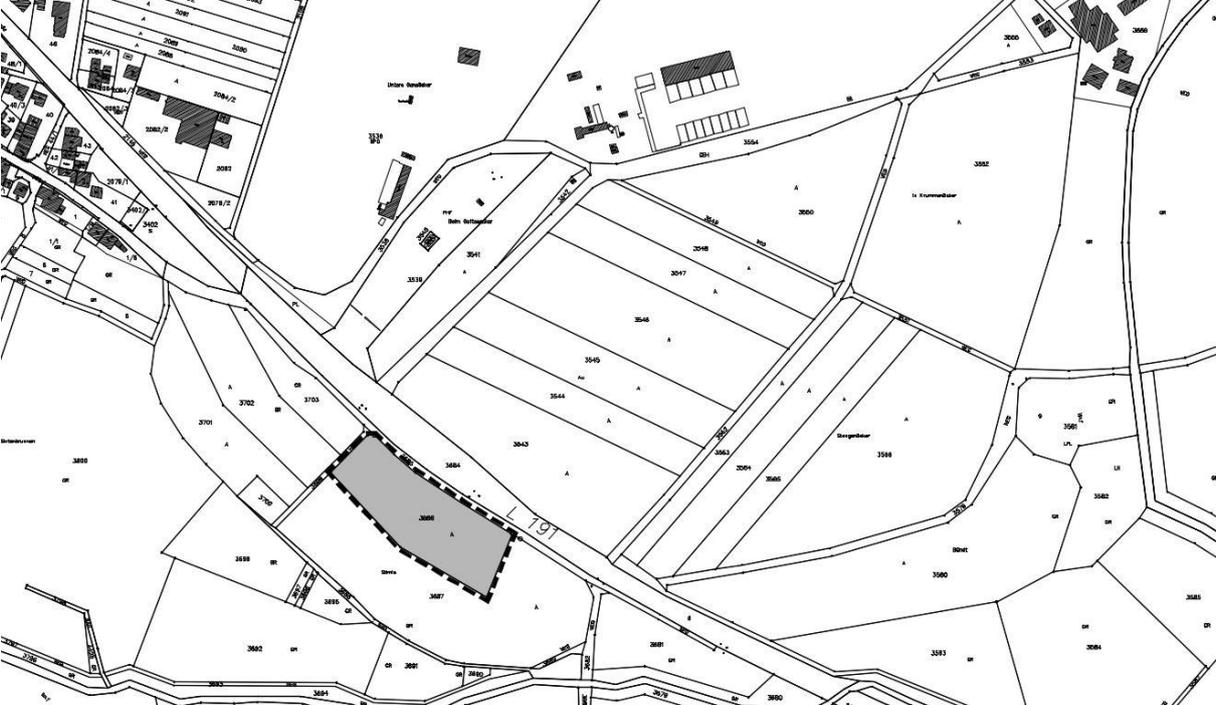
INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Äußere Gestaltung des Gebäudes
3. Werbeanlagen
4. Flutlichtanlage
5. Parkplatzverpflichtung
6. Freiflächengestaltung
7. Ordnungswidrigkeiten



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Außenbereich mit einer Entfernung von ca. 250 m in südwestlicher Richtung zur vorhandenen Bebauung des Ortsteils Welschingen. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L 191 Richtung Singen und wird von einem Feldweg im Norden und Westen und von landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Süden begrenzt.

Im Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit 20.07.2006, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan als Deckblattverfahren mit der Ausweisung eines „SO Hundeplatz“ angepasst werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

In Welschingen besteht seit September 2015 ein eigenständiger Hundesportverein, der inzwischen 70 Mitglieder aufweist. Der Verein trifft sich regelmäßig zum Training und der Ausbildung der Hunde. Auch in der Nachwuchsförderung ist der Verein sehr aktiv. Für eine strukturelle Vereinsarbeit, das Training und Veranstaltungen im Bereich Hundesport ist ein Trainingsplatz erforderlich. Nachdem verschiedene Standorte auf ihre Eignung hin geprüft wurden, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.05.17 einer Planung auf dem Grundstück Flst Nr. 3686 südlich von Welschingen zugestimmt.

3. Bestand

Das Grundstück hat eine Größe von 7.317 m² und liegt im Außenbereich. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt und liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets und des FFH-Gebiets. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Engen.

4. Geplante Festsetzungen

Die Örtlichen Bauvorschriften sind erforderlich, um die gestalterischen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild eingrenzen zu können.

Die Dachneigung und die Eindeckung des Vereinsgebäudes soll so gestaltet werden, dass es in der freien Landschaft so gering als möglich in Erscheinung treten wird. Aus diesem Grund wird auch Wert auf die Höhe des Gebäudes gelegt. Um ein nicht störendes Bild im Außenbereich erreichen zu können und die in unmittelbarer Sichtnähe befindliche Landesstraße (L 191) nicht zu beeinträchtigen wird geregelt, dass zur Dacheindeckung nichtglänzenden Materialien zu verwenden sind.

Eine Regelung zur Gestaltung befestigter Flächen wird in den Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Hiermit soll eine unnötige Versiegelung im Außenbereich vermieden werden und eine Beschränkung der befestigten Flächen auf das notwendige Mindestmaß erreicht werden.

Für den Betrieb eines Hundesportvereins wird eine Einzäunung des Geländes erforderlich. Um diese im Außenbereich so gering als möglich in Erscheinung treten zu lassen werden im Baurechtsplan und in den Örtlichen Bauvorschriften Maßnahmen zur Eingrünung vorgeschrieben. Der Eingriff des Gebiets in die Örtlichkeit soll so minimiert werden.

Aufgrund der exponierten Lage des Hundepplatzes in der freien Landschaft sind Werbeanlagen nicht gewünscht und sollen nicht zugelassen werden. Ein Hinweisschild zur Einfahrt des Hundepplatzes wird nicht als Werbeanlage gesehen.

Da sich der Hundepplatz im Außenbereich in ca. 250 Meter Entfernung vom Ortsteil Welschingen befindet und auch viele Mitglieder aus den umliegenden Ortschaften kommen, werden vermutlich die meisten Mitglieder mit dem PKW anfahren. Um hier für die Landwirte, die die umliegenden Felder bewirtschaften und mit den Traktoren die Feldwege befahren eine sinnvolle Regelung zu finden, muss eine Parkplatzverpflichtung aufgenommen werden. Hierdurch soll ein Parken im Bereich der Feldwege verhindert werden, sodass die Landwirte ungehindert mit den Fahrzeugen passieren können.

Da sich der Betrieb eines Hundepplatzes auf die Nachmittags- und Abendstunden beschränken wird, wird eine Flutlichtanlage notwendig. Über die Ausrichtung des Lichtstrahls wird in den Örtlichen Bauvorschriften eine Regelung aufgenommen. Speziell durch die Anordnung der Masten und Ausleuchtung des Platzes soll verhindert werden, dass in den Abendstunden das angrenzende Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet mit seiner Tierwelt gestört wird. Ebenso darf der auf der Landesstraße (L 191) laufende Verkehr keine Störung durch den Betrieb des Hundepplatzes erfahren. Eine Regelung zum zeitlichen Betrieb der Flutlichtanlage soll aufgenommen werden. Weitere Regelungen zu den Lichtemissionen werden in den Bebauungsvorschriften unter der Nr. 2.9 formuliert.

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 20.07.2017 (BGBl. I.2808) m. W. Vom 29.07.2017
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99 Nr. 5) in Kraft getreten am 11.03.2017
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25) in Kraft getreten am 13.05.2017
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Änderung durch Artikel 3G vom 04.05.2017 (BGBl. IS.1057, Nr. 25)
- 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 Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99) m. W. vom 11.03.2017

2. Äußere Gestaltung des Gebäudes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig. Das Dach ist mit nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

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

Werbeanlagen im Außenbereich sind nicht gestattet. Ein Schild im Bereich der Einmündung von der Landesstraße (L 191) als Hinweis auf den Hundeplatz wird erlaubt. Die Größe des Hinweisschildes und der genaue Standort sind mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Nahverkehr und Straßen, abzustimmen.

4. Flutlichtanlage (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für den Betrieb des Hundeplatzes ist eine Flutlichtanlage erforderlich. Die Flutlichtanlage muss mit den Lichtstrahlen so eingestellt sein, dass nur ein Ausleuchten des Trainingsplatzes gewährleistet ist. Lichtstrahlen dürfen nicht in das angrenzende Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet oder in Richtung der Landesstraße (L 191) gelangen.

Die Beleuchtung muss zeitlich begrenzt sein und ist zwischen 22.⁰⁰ Uhr und 5.⁰⁰ Uhr nicht zulässig.

5. **Parkplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen. Die Parkfläche wird im Baurechtsplan dargestellt.

Die Parkfläche ist mit einer Heckenstruktur und Bäumen aufzuwerten. Die Anzahl und Anordnung der Hecken und Bäume ist im Baurechtsplan dargestellt. Der Standort kann variieren.

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

Die befestigten Zufahrten (Wege, Terrasse vor dem Gebäude und Parkfläche) sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als Pflasterflächen oder Natursteinpflaster, auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decken. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

Der Hundeplatz wird mit einer Einfriedung umgeben. Die Einfriedung darf bis max. 1,80 m Höhe sein und ist von außen mit einer Heckenstruktur zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. So soll die Einsehbarkeit und die optische Einbindung in die Örtlichkeit gegeben sein. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Im Bereich der Zufahrt zur Pflege des Platzes muss ein ca. 8 Meter breiter Streifen von der Heckenstruktur offen bleiben. Der Standort der Zufahrt kann variieren (siehe Eintragung im Baurechtsplan).

Für die Pflanzung von Bäumen und Hecken sind die Baumarten der Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts zu verwenden.

7. **Ordnungswidrigkeiten**

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 21.06.2018

Bürgermeister:

Planer:

.....
Johannes Moser

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister