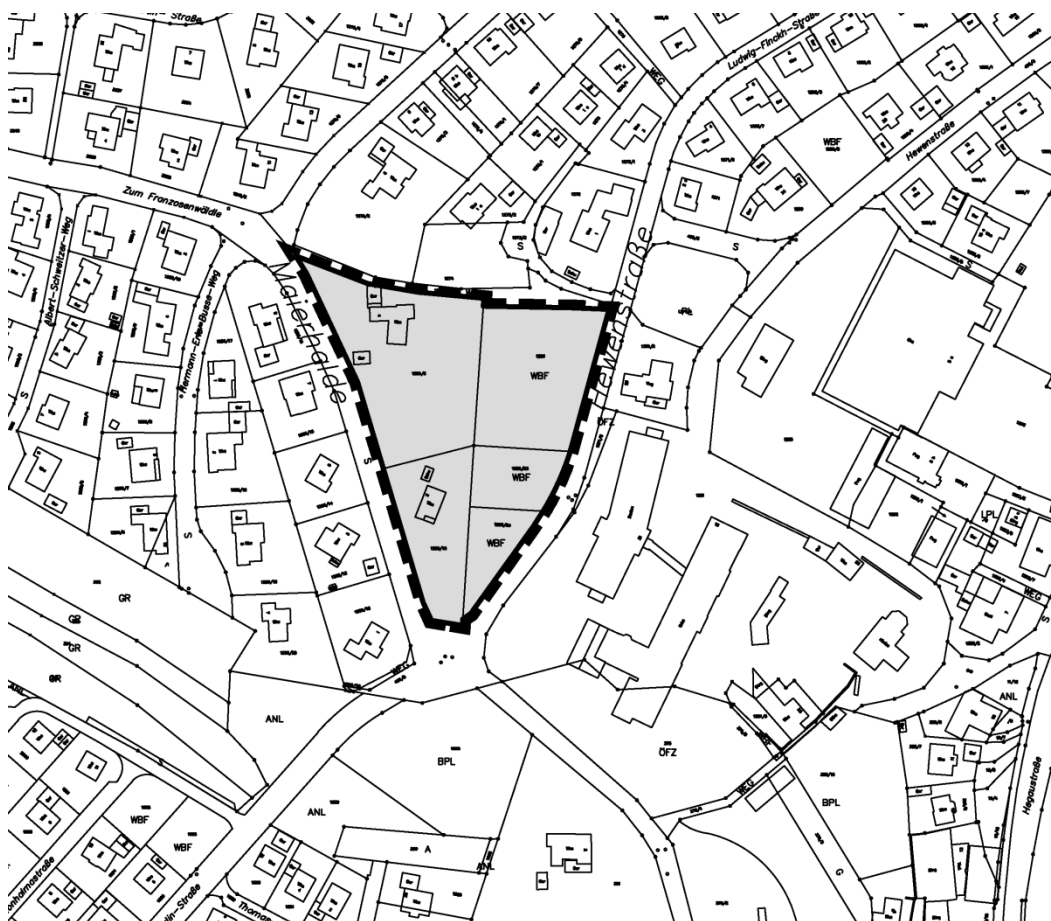




STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "MAIERHALDE-BEREICH HEWENSTRASSE" ENGEN



Aufstellungsbeschluss	05.10.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	13.12.2017
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	26.04.2018
Bekanntmachung der Offenlage	16.05.2018
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	24.05.2018 – 25.06.2018
Behandlung der Anregungen	24.07.2018
Satzungsbeschluss	18.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	
Rechtsverbindlich seit	

INHALTSVERZEICHNIS

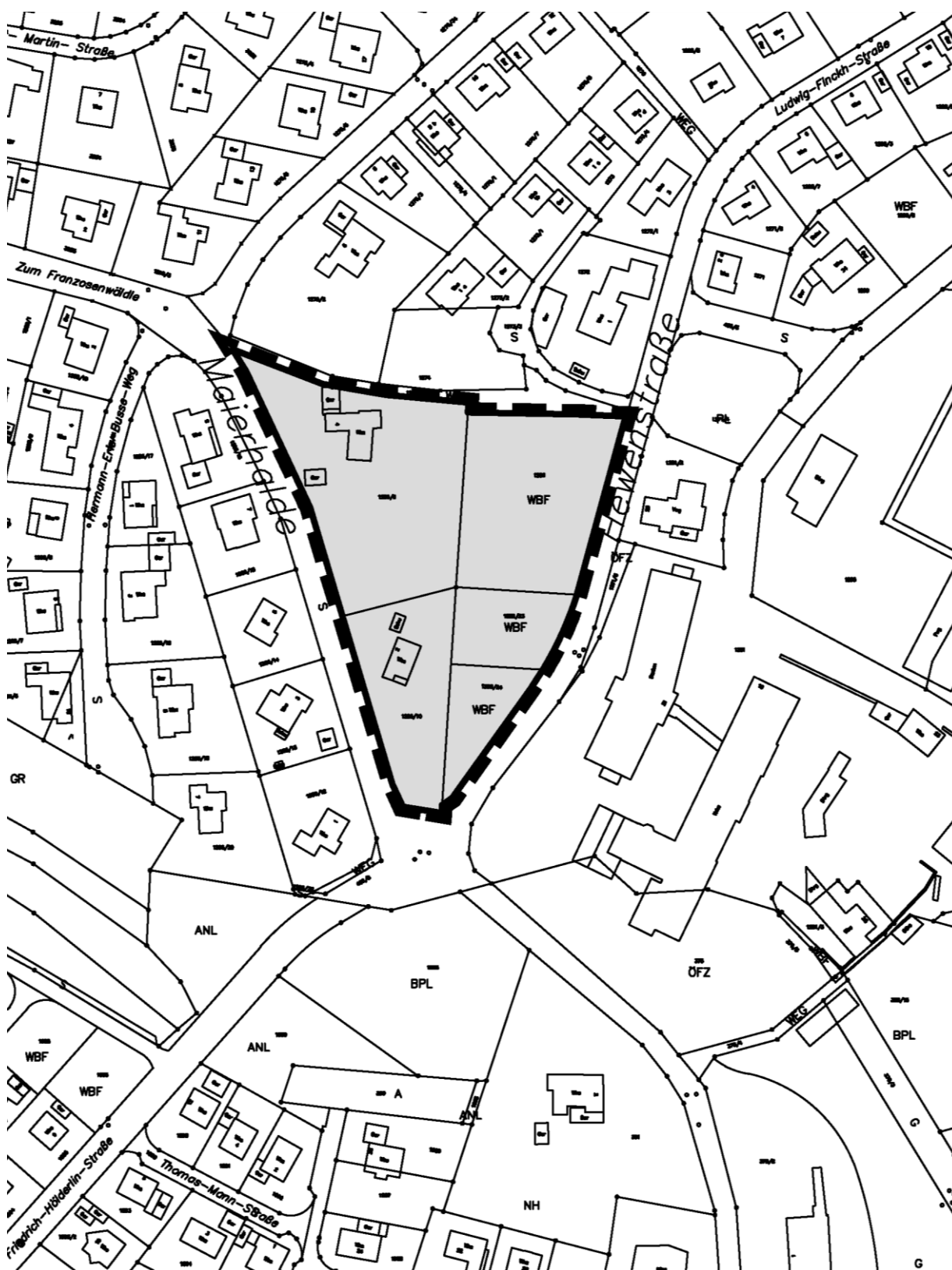
I. BEGRÜNDUNG

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 M1:2.000



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Straße Hewenstraße, im Osten an die Straße Maierhalde, im Norden an den Kreuzungsbereich Goethestraße/Friedrich-Hölderlin-Straße und im Süden an den Fußweg Verbindung Hewenstraße/Maierhalde.

Im Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit 20.07.2006, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist die Fläche als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

In Engen sind die Baugebiete aus den Vorjahren komplett bebaut. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum hat sich ergeben, dass die Notwendigkeit in Engen besteht, weiteren Wohnraum zu schaffen. Bereits im Umfeld zum Plangebiet entstehen weitere Mehrfamilienhäuser, um der Nachfrage gerecht zu werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für diesen Bereich, im Zuge der Nachverdichtung, eine sinnvolle Bebauung für die Zukunft geschaffen werden. Entlang der Hewenstraße soll die bereits begonnene dichtere Bebauung weiterverfolgt werden und im Bereich entlang der Maierhalde in eine lockere Bebauung, als Übergang zum bestehenden Baugebiet „Maierhalden“, übergegangen werden.

3. Bestand

Die Flächen im Plangebiet, entlang der Maierhalde, sind mit einer lockeren Bebauung und sehr großen Grundstücken aus den 70 er Jahren bebaut. Die Fläche, entlang der Hewenstraße, ist eine Wiesenfläche die mit zwei Einfamilienhäusern bereits bebaut wurde. Unterhalb des Plangebietes schließt eine dichte Bebauung durch das ehemalige Krankenhaus mit Pflegeheim und DRK-Heim wie im Anschluss ein betreutes Wohnen und der Edeka-Markt an. Oberhalb des Plangebietes liegt das in den 70 er Jahren erstellte Wohngebiet „Maierhalden“, welches mit einer lockeren Bebauung aus Einfamilienhäusern erstellt wurde.

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.

Eine Bestandsaufnahme der umliegenden Bebauung hat ergeben, dass eine klare farbliche Vorgabe in Richtung rot, rotbraun, grau oder anthrazit bei den Dacheindeckungen geboten ist. Um das neue Baugebiet anzupassen wird Wert auf die Festlegung der Dachfarbe auch bezüglich des Materials gelegt, das alleine schon aus ökologischen Gesichtspunkten (Wasserwirtschaft) keine großflächigen Blechdächer im neuen Baugebiet entstehen sollen.

Die Flachdächer der Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) sind einzugrünen, damit das Kleinklima weitgehend erhalten und die Qualität des nachverdichteten Wohnumfeldes verbessert wird.

Ebenso können zur optischen Einbindung die Seitenwände von Garagen und überdachten Stellplätzen begrünt werden.

Da in den angrenzenden Baugebieten 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.

Da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, könnten gegebenenfalls nicht störende Gewerbebetriebe, wie beispielsweise Dienstleister oder zur Versorgung dienende Unternehmen, angesiedelt werden. 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 „Maierhalde-Bereich Hewenstraße“ Freileitung unzulässig sind.

Für Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße wird ein Abstand von 0,50 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. So soll die Einsehbarkeit der Straße von den Grundstücken gewährleistet 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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. Vom 29.07.2017
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) 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 Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. vom 01.01.2018

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

2.1 Dach

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25°, Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 13° und Flachdächer (FD) zulässig. Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen, d.h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Ausführungshinweis zur Dachbegrünung:

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/m² bestehendes Extensivsaatgut zu verwenden. Auf eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegen Flurfeuer und strahlende Wärme ist zu achten. Die Erdschicht muss mindestens 3 cm dick sein. Höherwertige Dachbegrünungen oder Intensivbegrünungen sind zulässig.

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

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern zulässig und müssen auf der Dachfläche errichtet werden. Sie sind in der Dachfläche so anzuordnen, dass ein störendes nebeneinander von Kollektorflächen, liegenden Dachfenstern, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Kaminen sowie ähnlichen Bauteilen vermieden werden.

2.2 Fassade

Die Fassaden sind vorzugsweise zu verputzen. 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, gemessen von der bestehenden Bezugshöhe (siehe Planteil), 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 an Gebäude befestigt zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur im 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 nur innerhalb der Gebäude angeordnet werden bzw. sofern augenscheinlich nicht auffallend, unterhalb von Dachüberständen.

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 sind nur mit einem Abstand von 0,50 m gegenüber öffentlichen Flächen zulässig. Sie sind als Beton-, Naturstein- oder Gabionenmauern auszuführen. Die Höhe der Stützmauer wird auf max. 0,70 m begrenzt. Sie haben den Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Höhe einzuhalten (z.B. eine 0,70 Meter hohe Mauer benötigt 0,70 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze). Als Ausnahme ist eine Stützmauer an der Grundstücksgrenze im Bereich von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zulässig.

Die befestigten Grundstückszufahrten (KZF-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. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

Da im Plangebiet große Grundstücke vorhanden sind, ist je 600 m² mindestens ein heimischer standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Werden die Grundstücke aufgeteilt und liegt die Grundstücksgröße unter 600 m² so ist je Baugrundstück mindestens ein heimischer standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Es sind vorrangig die Baumarten der Pflanzliste im Anhang der Bebauungsvorschriften zu verwenden.

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

Einfriedungen sind nur bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune. Einfriedungen sind nur mit einem Abstand von 0,5 m gegenüber öffentlichen Flächen zulässig. Damit die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger (Igel) und Amphibien erhalten bleibt, wird empfohlen Zäune und sonstige Barrieren mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen (freilassen).

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen zur Erschließungsstraße dürfen Einfriedungen, welche auf Stützmauern erstellt werden, eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten.

Sichtschutzanlagen sind nur zur Abschirmung von Terrassen und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Es wird empfohlen diese als freiwachsende Hecken oder als begrünte Sichtschutzblende auszuführen.

9. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 18.09.2018

Bürgermeister:

Planer:

.....
Johannes Moser

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister