



STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„AUF DER HÖHE-3.ÄNDERUNG“



Aufstellungsbeschluss	13.10.2016
Beschluss der Offenlage	05.10.2017
Bekanntmachung der Offenlage	18.10.2017
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	26.10.2017 – 27.11.2017
Behandlung der Anregungen aus der Offenlage	27.11.2018
Erneute Offenlage	
Behandlung der Anregungen aus der erneuten Offenlage	
Satzungsbeschluss	
Rechtsverbindlichkeit	

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. Antennenanlagen
6. Niederspannungsleitung
7. Freiflächengestaltung
8. Ordnungswidrigkeiten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Redaktionelle Anmerkung:

Kursive Schrift: bisherige Festsetzung Bebauungsplan ""Auf der Höhe", „Auf der Höhe-
1.Änderung" und „Auf der Höhe-2.Änderung"

Normale Schrift: geänderte Festsetzung

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlich der Landesstraße 224 und wird von den landwirtschaftlichen Flächen hinter der Sportplatzstraße im Westen, dem bestehenden Baugebiet "Im Hotzentel" im Osten, und von landwirtschaftlichen Flächen im Norden begrenzt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist eine Wohnbauentwicklungsfläche im Norden von Anselfingen ausgewiesen. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Auf der Höhe" umfasst die bestehenden Wohnbauflächen und Mischbauflächen nördlich der Anselfinger Straße sowie einen Kindergarten, das Bürgerhaus, einen Bolz- und Spielplatz.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz. V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet

2. Ziel und Zweck der Planung

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) sind im Norden von Anselfingen Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung mit etwa 80 Einwohnern ausgewiesen. Die gesamte Entwicklungsfläche umfasst etwa 2,1 ha Rohbauland. Durch die Überplanung sollen hier etwa 30 weitere Wohneinheiten entstehen.

Desgleichen sollen die nördlich der Landesstraße L224 liegenden bestehende Bebauung überplant und eine sanfte Nachverdichtung erzielt werden.

Die Flächen „Auf der Höhe“ ergeben eine Ergänzung der bereits vorhandenen Neubaugebiete "Im Hotzentel" und "Bellebern I und II" der letzten Jahrzehnte.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Bebauung zeigt sich, dass in einem Teilbereich des Baugebietes durch eine Änderung der Baufenster eine bedarfsgerechtere Bebauung ermöglicht werden kann. Deshalb ist die 2.Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" erforderlich.

Im Bereich der etwas älteren Bebauung sind teilweise relativ große Grundstücke mit eng gezogenen Baufenstern. Um eine bessere Entwicklung im Plangebiet erzielen zu können und dem Gedanken der Nachverdichtung gerecht zu werden, sollen die Baufenster entsprechend angepasst werden. Als Grundlage wurde im Vorfeld eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

3. Bestand

Im 1. Bauabschnitt sind die Grundstücke bebaut und die Entwicklung abgeschlossen. Der 2. Bauabschnitt ist derzeit noch unbebaut und steht zur Bebauung an.

Mit der 2.Änderung wie auch der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ soll eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen werden.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit großteils baulich genutzt. Das Plangebiet grenzt im Osten an eine bestehende lockere Bebauung aus den 70er Jahren, das Baugebiet Hotzentel, an. Im Norden liegt eine etwa 2,1 ha große Wohnbauentwicklungsfläche. Die nicht bebauten Grundstücke werden hier teils als Ackerland genutzt. Im Norden wird die Entwicklungsfläche durch eine 20 kW-Freileitung begrenzt.

Im Baugebiet befindet sich der Kindergarten, das neu errichtete Bürgerhaus sowie die Feuerwehr. Desgleichen befinden sich im Süden des Baugebietes ein Gasthaus und kleine Gewerbebetriebe.

Der Ortseingang in Westen ist durch ein landwirtschaftliches Anwesen mit Stallungen und Nebengebäuden geprägt. Der Spielbereich mit Bolzplatz befindet sich auf den für die Wohnbauentwicklung ausgewiesenen Flächen.

An der Landesstraße L 224 (Anselfinger Straße Flst.Nr. 333) liegt auch das ehemalige Anselfinger Rathaus mit Gemeindestallung, das gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz als Einzeldenkmal ausgewiesen und in der Denkmalliste der Stadt Engen erfasst ist.

4. Geplante Festsetzungen

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll durch die Festsetzung der äußeren Gestaltung von Gebäuden und Garagen ein einheitliches Bild der entstehenden neuen Siedlung erzielt werden. Durch die große gestalterische Freiheit, die durch die weitgefassten Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben sind, bedarf es weiterer Verdeutlichung und Festsetzungen von gemeinsamen Merkmalen im neuen Baugebiet.

So wird die Dachneigung von Satteldächern und der Pultdächern entsprechend festgesetzt, um durch die Dachneigung bei Ausnutzung der maximalen Wandhöhe eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung sicherzustellen. Die Festsetzung der Dachüberstände soll eine Leitlinie darstellen, um ein vergleichbares Erscheinungsbild der Gebäude je nach Gebäudetyp zu ermöglichen.

Eine genaue Überprüfung und Bestandsaufnahme im Gebiet ergab, dass bereits vereinzelt graue, sowie rote, rotbraune bis schwarze Ziegel vorhanden sind. Damit das Bild einer homogenen Dachlandschaft erhalten bleibt, werden entsprechende Festsetzung für die Dachfarbe vorgegeben.

Um eine Einheit mit dem Bestand darzustellen, soll auch die Fassadengestaltung die Grundzüge der bereits bestehenden Bebauung übernehmen. Eine Sockelausbildung wird als Grundvoraussetzung daher gefordert. Die Abstimmung der Fassaden wird ebenfalls als notwendig erachtet. Da im bestehenden Baugebiet 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 zurück gegangen. 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 teilweise 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.

Um Möglichkeiten für den Empfang von vielseitigen Fernseh- und Rundfunkprogrammen zu schaffen wird das Errichten einer Antennenanlage pro Grundstück ermöglicht. 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 "Auf der Höhe" Freileitungen unzulässig sind.

Der gesamte überplante Bereich "Auf der Höhe" weist unterschiedliche Gefälle und Geländeverwürfe auf. Der durch die Erschließung und künftige Bebauung entstehenden Geländeänderungen soll durch die Festsetzung der Freiflächengestaltung Rechnung getragen werden. Über die im Bebauungsplan festgeschriebenen Bezugshöhen für die Gebäude hinaus soll durch die Abstimmung der Grundstücke in der Freiraum- und Gartengestaltung und die hierbei zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen ein homogenes Bild im künftigen Wohngebiet erzielt werden. Ebenso können Stützmauern zur Straße zugelassen werden.

Auch sind Aspekte der Ökologie durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Grundstücksflächen und die Bestimmung der Pflanzung mit einheimischen Hecken und Sträuchern sowie Bäumen eine Aufwertung des ökologischen Kleinklimas im künftigen Baugebiet sicherzustellen. Trotz der kleineren Grundstückszuschnitte soll durch die Bepflanzung garantiert werden, dass ein durchgrüntes Wohngebiet mit hoher Lebensqualität – auch gerade der Freiräume – entsteht.

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 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS.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 30° bis 40° und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 15° bis 20° vorgeschrieben. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen 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 Flugfeuer und strahlende Wärme ist zu achten. Die Erdsustratschicht muss mindestens 3 cm dick sein. Höherwertige Dachbegrünungen oder Intensivbegrünungen sind zulässig.

Bei Pultdächern ist ein Traufeüberstand von 0,30 – 0,60 m, der Dachüberstand des Firstes ist bei Balkonvorbauten bis max. 0,60 m Vorderkante Balkon, ansonsten 0,60 m Vorderkante Wandschnittpunkt zulässig.

Die Dächer sind mit rot, rotbraunen, grau bis schwarzen, nicht glänzende Tonziegeln oder Betonsteinen zu decken.

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern zulässig und muss 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 ähnliche Bauteilen vermieden werden.

2.2 Fassade

Die sichtbare Ausbildung von Sockeln ist bei Gebäuden vorgeschrieben.

Bei gereihten Gebäuden sind die straßenseitigen Fassaden weitestgehend aufeinander abzustimmen, der Sockel als durchgehendes Fassadenelement auszubilden. Die Fassaden angrenzender Nachbargebäude sind abzustimmen.

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 müssen sich in ihrer Höhe deutlich den Hauptgebäuden unterordnen. Die Wandhöhe ist auf max. 2,5 m vom dann vorhandenen eingeebneten Gelände beschränkt.

Nebenanlagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind, soweit sie aneinander anschließen, in Höhe, Werkstoff, Farbe und Detailausbildung einander anzugleichen.

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Zur Unterbringung der Müllbehälter sind bauliche Anlagen oder/und Pflanzungen herzustellen, so dass sie zum Nachbargrundstück und dem öffentlichen Raum nicht störend in Erscheinung treten. Alternativ können die Müllbehälter in die Hauptgebäude integriert werden.

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

Werbeanlagen sind in Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung zugelassen. In Mischgebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon können Werbeanlagen am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Folgende Werbeanlagen sind 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 Parkplätzen, am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster, errichtet werden.

5. Antennenanlagen (§ 74 ABS. 1 NR. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antenne bzw. Parabolantenne zulässig. Diese dürfen nur innerhalb der Gebäude angeordnet werden bzw. sofern augenscheinlich nicht auffallend, unterhalb von Dachüberständen. Aus vergleichbaren und angrenzenden Gebieten ist bekannt, dass die Rundfunkempfangsfreiheit nicht beeinträchtigt ist.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7. 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.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Herstellung von Geländeübergängen Stützmauern zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stützmauern nur zur Grundstücksabgrenzung gegenüber öffentlichen Flächen zulässig. Soweit Stützmauern zulässig sind, sind diese als Beton- oder Natursteinmauer auszuführen.

Stützmauern, die bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes bestanden, können auch weiterhin belassen und müssen unterhalten werden.

Für neu zu errichtende Stützmauern gilt folgende Regelung:

- *Der Abstand von 75 cm zur Straße bei neu zu errichtenden Mauern muss eingehalten werden.*
- *Der Abstand zum Nachbarn muss entsprechend der Mauerhöhe sein z.B. 1 m hohe Mauer bedingt 1 m Abstand zum Nachbargrundstück.*

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Garagenzufahrten, ...) sind als wassergebundene Decken, Schotterrassen, als Pflasterflächen oder Natursteinpflaster auszuführen. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

Stellplätze und Zufahrten direkt zur Landesstraße müssen bituminös oder gleichwertig mit wasserdurchlässiger Befestigung hergestellt werden. Die Einkiesung oder Schotterung wird wegen der Verschmutzung der Landesstraße und den Gefahren für Zweiradfahrer nicht gestattet.

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

Je Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum (Mittelstamm) oder ein größerer Strauch zu pflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Es sind vorrangig zu verwenden:

Bäume (Mittelstamm) – siehe Liste einheimischer Bäume im Grünordnungsplan

Hecken – siehe Liste einheimischer Sträucher im Grünordnungsplan.

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

Einfriedungen sind nur in Form freier Bepflanzungen und lebender Hecken bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Metallzäune können zugelassen werden, wenn sie in solchen Bepflanzungen geführt werden und nahezu nicht in Erscheinung treten. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune.

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

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen und im Bereich gemeinschaftlicher Grünflächen sind Einfriedungen unzulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 27.11.2018

Bürgermeister:

Der Planer:

.....
Johannes Moser

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister