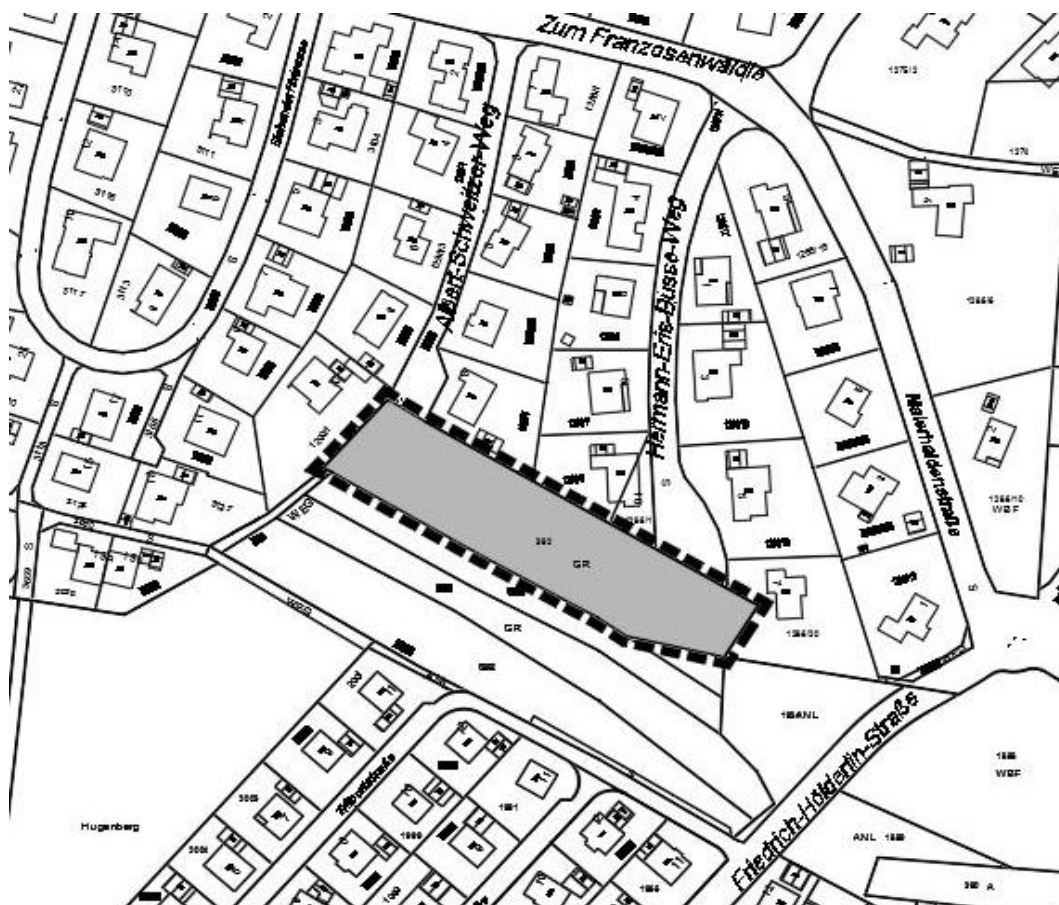




STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "HUGENBERG NORD" ENGEN-ANSELFINGEN



Aufstellungsbeschluss	22.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	11.12.2019
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	12.03.2020
Bekanntmachung der Offenlage	16.04.2020
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	24.04.2020 – 25.05.2020
Behandlung der Anregungen und Beschluss erneute Offenlage	14.07.2020
Bekanntmachung der erneuten Offenlage	
Erneute 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 grenzt direkt an die bestehende Bebauung des Gebietes „Maierhalde“ und umfasst das Grundstück Flst Nr. 392. Es wird nördlich und westlich von der bestehenden Bebauung des Albert-Schweitzer-Weg, nördlich und östlich von der bestehenden Bebauung des Hermann-Eris-Busse-Weg und südwestlich von einer städtischen Grünfläche mit Spielplatz begrenzt.

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

Der Bebauungsplan „Hugenberg Nord“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, erfolgen. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB, Grundfläche (GRZ) unter 10.000 m², Entwicklung einer Wohnnutzung, Bebauung an einen bebauten Ortsteil und keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten sind erfüllt.

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 sind auch in Engen und in den Ortsteilen kaum vorhanden oder können derzeit nicht aktiviert werden. Mangels bestehender Innenentwicklungspotentiale sollen zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs weitere mögliche Flächen entwickelt werden.

Der neue § 13 b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Direkt an die bestehende Bebauung des Gebietes „Maierhalde“ konnte ein Grundstück gefunden werden das diesen Kriterien entspricht. Auf dem Grundstück Flst Nr. 392 sollen 4 Bauplätze zur Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden.

3. Bestand

Das Plangebiet grenzt direkt an das aus den 60-er und 70-er Jahren entstandene Baugebiet „Maierhalde 1+2“. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche des Spielbereichs Hugenberg genutzt. Das künftige Baugebiet grenzt nach Südwesten an den Spielplatz Hugenberg mit der dazu gehörenden Grünfläche an. Das Baugebiet ist durch eine Wildhecke vom Spielplatz getrennt. Mit entsprechenden Geräuschen vom Spielplatz ist zu rechnen.

Die umgebende Bebauung ist durch den Bebauungsplan „Maierhalden 1+2.Erweiterung“ aus dem Jahr 1965 als reines Wohngebiet festgelegt, das großteils mit Einfamilienhäusern aus den 60-er und 70-er Jahren bebaut ist. Die Häuser sind überwiegend zweigeschossig, bergseits treten ein Geschoss, talseits zwei Geschosse in Erscheinung. Sie sind überwiegend mit Satteldächern mit einer Dachneigung von ca. 23° bis 30° ausgeführt. Vereinzelt wurde das Dachgeschoss ausgebaut und mit Gaupen versehen. Die Farbgebung der Dächer ist mehrheitlich rot-rotbraun.

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 Satteldach 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 Einhausung 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 „Hugenberg Nord“ 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.

Um zu verhindern, dass entlang der fußläufigen Wege ein mauerartiger Durchgang entstehen kann wurde die Regelung der Stützmauer im Zusammenhang mit der Einfriedung aufgenommen. Die Gesamthöhe von max. 1,25 m soll damit nicht überschritten werden. Sollte eine Stützmauer mit 1,0 m erforderlich werden und hierzu noch eine Einfriedung mit 1,25 m kommen kann die Einfriedung nur entsprechend seiner Höhe ins Grundstück versetzt erstellt werden.

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. Mit Stützmauern kann das Gelände terrassenförmig angelegt werden.

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 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 Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313) m. W. vom 01.08.2019

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

2.1 Dach

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig 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:

Es ist mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen (siehe Pflanzliste im Anhang Bebauungsvorschriften). Auf eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegen Flurfeuer und strahlende Wärme ist zu achten. Die Erdschicht muss mindestens 8 cm dick sein. Höherwertige Dachbegrünungen oder Intensivbegrünungen sind zulässig.

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

Solarkollektoren müssen auf den Dächern oder Wandflächen angebracht werden. Eine Aufständigung von Solaranlagen ist nur auf Flachdächern zulässig. 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

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 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 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. 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 groß-oder mittelkroniger Laub- oder Hochstamm-Obstbaum 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 Bebauungsvorschriften) zu verwenden.

Einfriedungen sind nur bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune. Einfriedungen sind nur mit einem Abstand von 0,50 m gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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 und zu den beiden fußläufigen Wegen (Gehweg, Treppe im Baurechtsplan) dürfen Einfriedigungen, welche auf Stützmauern erstellt werden, eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten (z.B. Stützmauer hat 1,0 m, so darf die Einfriedung nur noch 0,25 m sein). Sollte zur Stützmauer eine Einfriedung mit 1,25 m erforderlich werden muss diese entsprechend der Höhe der Einfriedung ins Grundstück versetzt werden.

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, 14.07.2020

Bürgermeister:

Planer:

.....
Johannes Moser

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister