STADT ENGEN IM HEGAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"GEWERBEGEBIET WELSCHINGEN - 2. ERWEITERUNG UND 2. ÄNDERUNG" ENGEN-WELSCHINGEN

Aufstellungsbeschluss	19.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	01.08.2012
Frühzeitige Beteiligung, Scoping	09.08.2012-10.09.2012
Erneute frühzeitige Beteiligung	09.07.2020-10.08.2020
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	11.03.2021
Bekanntmachung der Offenlage	24.03.2021
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	01.04.2021-03.05.2021
Behandlung der Anregungen aus der Offenlage	22.06.2021
Erneute Offenlage	
Behandlung der Anregungen aus der erneuten Offenlage	
Satzungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Rechtsverbindlich seit	

INHALTSVERZEICHNIS

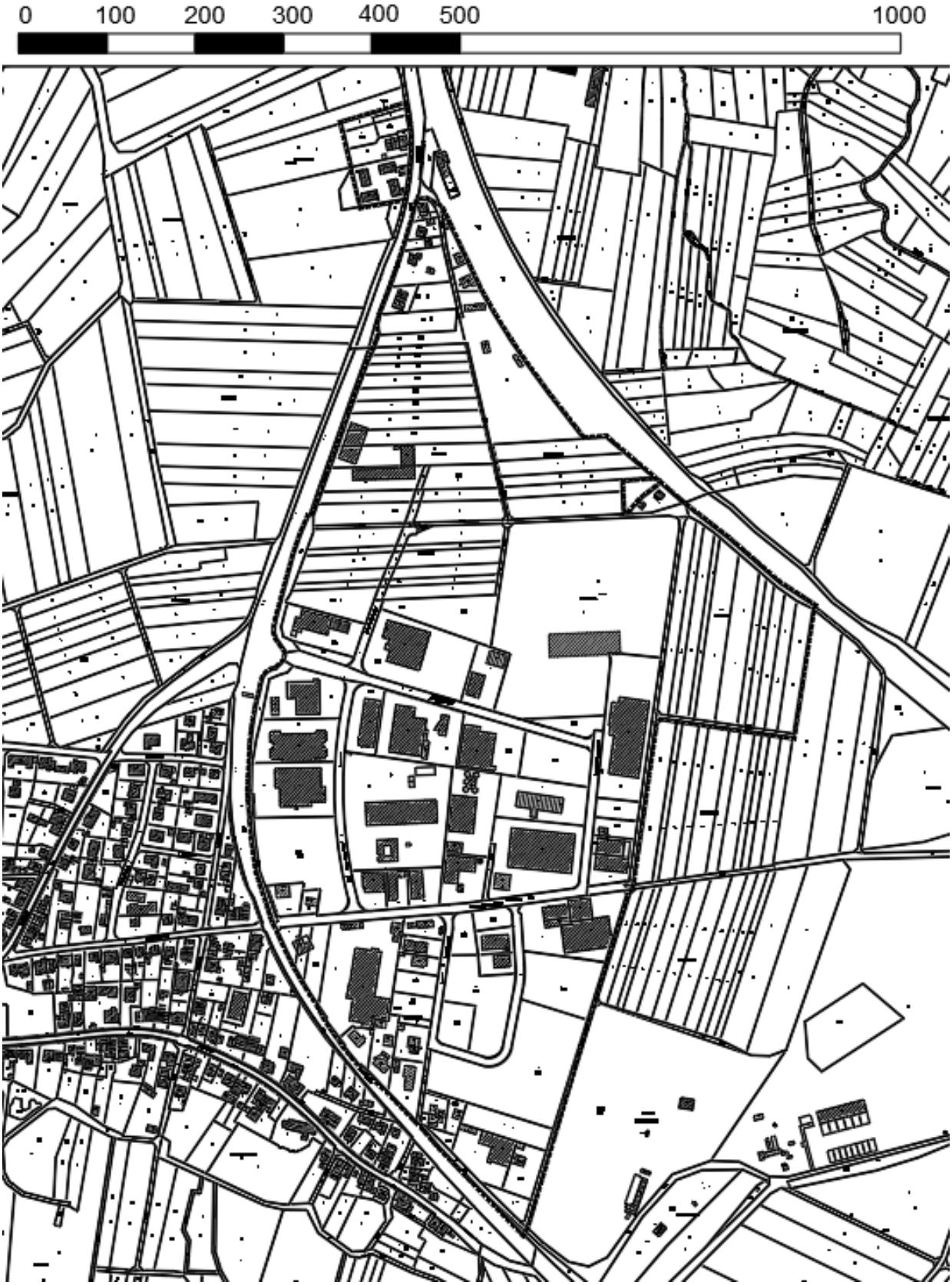
I. BEGRÜNDUNG

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Äußere Gestaltung der Gebäude und Garagen
3. Werbeanlagen
4. Freiflächengestaltung
5. Einfriedungen
6. Verwendung offenporiger Beläge und Grundwasserschutz
7. Ordnungswidrigkeiten

Übersichtsplan Meter



Redaktionelle Anmerkung:

Kursive Schrift: bisherige Festsetzungen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Welschingen-2.Erweiterung und Änderung

Normale Schrift: geänderte Festsetzungen

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Erweiterung und Änderung des Gewerbegebietes Welschingen liegt im östlichen Teil von Welschingen. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 38,37 *ha und wird begrenzt:*

- *im Nordosten von der Bundesbahnlinie Offenburg-Konstanz*
- *im Westen von der Landesstraße L 191*
- *im Osten von einem denkmalgeschützten Bereich, einer ehemaligen Kiesgrube und einer landwirtschaftlichen Fläche*
- *im Süden durch bestehende Sportanlagen.*

Das Erweiterungsgebiet schließt sich nördlich, östlich und südlich an das vorhandene Gewerbegebiet an.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern ergänzen, dass eine ortsangepasste Gestaltung der geplanten Bebauung sichergestellt wird.

3. Bestand

Im Norden des Planungsgebietes auf Gemarkung Neuhausen besteht ein altes Mischgebiet, das sich um den Bahnhof entwickelt hat. Südlich davon besteht zur Zeit ein holzverarbeitender Betrieb. Im Zentrum des Planungsbereiches, entlang der Landesstraße L191 (ehemalige Bundesstraße B 33) liegt das bestehende Gewerbegebiet Welschingen, das erweitert werden soll. Im Anschluss daran grenzt ein bestehender Nutzfahrzeugbetrieb, Wohnbebauung und Verwertung von Altfahrzeugen.

Außerhalb des Planungsbereiches liegen die bestehenden Sportanlagen.

Die restlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem vorwiegenden Anteil wird Ackerbau betrieben. Bäume und Hecken sind nicht vorhanden.

Im bestehenden Gewerbegebiet haben sich mehrere Betriebe angesiedelt. Der damalige holzverarbeitende Betrieb befindet sich momentan in der Umstrukturierung.

4. Geplante Bebauung

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Mindestmaß an Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude getroffen werden.

Die bestehenden Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan werden übernommen und teilweise fortgeschrieben. So soll auch in diesem Gewerbegebiet der Umweltgedanke nicht zu kurz kommen. Wichtiger Augenmerk wird auf die Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer gelegt.

Um ein einheitliches Bild im Gewerbegebiet zu schaffen wird die Regelung zu den Dacheindeckungen, die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ausgesprochen war, durch die Regelung der Fassaden ergänzt und auf die Verwendung von stark reflektierenden oder glänzenden Baustoffen verzichtet. Um den positiven Umweltgedanken im Gewerbegebiet weiter zu verfolgen wird eine Regelung zur Begrünung von großen, ungegliederten Fassaden festgelegt.

Die Lage des Geländes ist für die Nutzung von Sonnenenergie prädestiniert. Um die Energieversorgung der Gebäude effektiv und umweltschonend zu gestalten, wird bei Neu- und Umbauten die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) vorgeschlagen. Die Neubauten sollten zur Minimierung von Wärmeverlusten in Niedrigenergiebauweise errichtet werden.

Es wurde festgestellt, dass die bisherige Regelung die geforderte Anzahl der Bäume als Alleecharakter entlang der Straßenzüge zu pflanzen, in einem Gewerbegebiet nicht umgesetzt werden kann. Durch Ein- und Ausfahrten für die Betriebe können Bäume nicht in gleichbleibendem Abstand gepflanzt werden. Anhand einer Bestandsaufnahme wurde die Anzahl der gepflanzten Bäume überprüft und es konnte festgestellt werden, dass die geforderte Anzahl der Bäume auf den Gewerbegrundstücken realisiert wurde. Die bisherige Regelung der Pflanzung pro 500 m² je Gewerbegrundstück soll zum Schutz der bereits realisierten Pflanzungen beibehalten werden. Der Standort kann aber frei auf dem Grundstück gewählt werden.

Einfriedungen sind Elemente, die vor allem den öffentlichen Raum (Straße) vom halböffentlichen Raum (Vorzone auf den Privatgrundstücken) sowie die halbprivaten Räume der Privatgrundstücke untereinander trennen. Die Regelung der Einfriedungen bleibt bestehen. Eine Höhe von max. 2,0 m reicht zur Sicherung aus. Im Bereich der Wohnbebauung, entlang der Landesstraße L 191, sollen als Schallschutz auch Einfriedungen als Gabionenwand zugelassen werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet sind Werbeanlagen vorhanden. Werbeanlagen prägen das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich. Aufgrund einer Bestandsaufnahme erfolgt die Regelung von Werbeanlagen. Werbeanlagen sollen das Stadtbild nicht dominieren und müssen sich gestalterisch in das städtebauliche Gesamtkonzept einbinden. Die Regelung gilt für Neuanlagen. Bestehende Anlagen haben Bestandsschutz.

Die Regelung der Verwendung offenporiger Beläge und der Grundwasserschutz sind Minimierungsmaßnahmen aus der Fortschreibung der Eingriffs- Ausgleichsregelung und in die Örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen.

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 Wasserkreislauf durch Verdunstung zurückgeführt und das Mikroklima im Gebiet durch Minimierung der thermischen Aufheizung verbessert werden.

Eine Pflanzliste liegt der Anlage "Fortschreibung der Eingriffs- Ausgleichsregelung" bei.

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W. vom 01.11.2020

1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBI. S. 1233) m.W. vom 31.12.2020

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 (BGBI. I S. 1509) und Änderung durch Artikel 3G vom 04.05.2017 (BGBI I S. 1057, Nr.25)

1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBI. S. 358, ber. S 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBI. S.313) m.W. vom 01.08.2019

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

2.1 Dach

Im Mischgebiet sind Satteldächer und Pultdächer vorgeschrieben.

Im Gewerbegebiet sind Satteldach, Pultdach, Flachdach und Sheddach zugelassen.

Die Dacheindeckung ist nur mit nichtglänzenden Baustoffen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, d.h. in geeigneter Weise zu bepflanzen (extensive Begrünung).

Extensive Dachbegrünung hat auf Dächern mit einer Neigung von < 10 ° mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke zu erfolgen. FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sind zu beachten. Ausnahmen für Oberlichter, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Aufbauten für haustechnische Anlagen und Terrassen sind möglich.

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

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen 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

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Große, ungegliederte Fassaden und Mauern über 15 lfm Wandfläche sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

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

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon können Werbeanlagen am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Wand nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen dürfen die tatsächlich ausgeführte maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Fahnenmasten dürfen nur im Bereich der Zufahrten oder der Parkplätze errichtet werden.

Nicht zulässig sind
a) Werbeanlagen auf dem Dach,
b) Werbeanlagen mit bewegten Teilen und Werbeanlagen mit bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel),
c) Werbeanlagen mit wechselnden Bildern,
d) mobile Werbeanlagen.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gestaltung der 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).

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

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie können mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen (gebietsheimisches Saatgut) angepflanzt werden. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden.

Auf dem Grundstück sind ein groß- oder *mittel*kroniger *Baum je 500 m²* Gewerbefläche *zu pflanzen* und dauerhaft zu erhalten *(die vorhandenen Bäume werden angerechnet).* Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der Standort kann variabel auf dem Grundstück gewählt werden.

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

Es wird empfohlen, die Freiflächengestaltung im Bauantrag wie folgt darzustellen:
- *Höhenverläufe des Geländes unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke (vorher/nachher)*
- *befestigte Flächen nach der Art der Befestigung (Material)*
- *Grünflächen mit Pflanzplan*
- *Einfriedungen*

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind vor der Bauflucht und in 1,00 m Abstand von der Straßen- bzw. Gehweggrenze:
- *Hecken aus bodenständigen Sträuchern mit Stellsteinabschluss zum Gehweg bzw. Fahrbahn*
- *Maschendrahtzäune o.ä. werden bis zu max. 2,00 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung und einem Mindestabstand von der Straßen- bzw. Gehweggrenze von 1,00 m zugelassen*
- *Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht gestattet.*

Im Bereich der Wohnbebauung, entlang der Landesstraße L 191 werden zum Schallschutz auch Gabionenwände mit einer max. Höhe von bis 2,00 m zugelassen.

Von den Flächen für Kabeltrassen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist ein Abstand der Einfriedung von mindestens 1,00 m einzuhalten.

6. Verwendung offenporiger Belage und Grundwasserschutz (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

PKW-Stellplätze sind unter Verwendung offenporiger Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen. Auf Flächen für Transport, Umschlag, Verarbeitung und Lagerung wassergefährlicher Stoffe sowie auf LKW-Stellplätzen ist durch technische Maßnahmen (z.B. Versiegelung) das Versickern zu unterbinden.

7. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO wird hingewiesen.

Engen, 22.06.2021

Bürgermeister:	Planer:
.....	.....
Johannes Moser	Matthias Distler Stadtbaumeister