

# STADT ENGEN IM HEGAU



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße,  
Außer-Ort-Straße und B 491 Aacherstraße-  
3.Änderung“  
Engen und Anselfingen



|   |                         |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss   | 04.05.2016              |
| Ortsübliche Bekanntmachung  | 27.07.2016              |
| Frühzeitige Beteiligung, Scoping  | 08.07.2016              |
| Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage                           | 20.09.2016              |
| Bekanntgabe der Offenlage   | 28.09.2016              |
| Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB   | 06.10.2016 – 07.11.2016 |
| Behandlung der Anregungen   | 24.01.2017              |
| Vorstellung der geänderten Planung und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung | 22.06.2017              |
| Frühzeitige Beteiligung (Information)   | 26.06.2017 – 10.07.2017 |
| Bekanntgabe der frühzeitigen Beteiligung                                      | 28.06.2017              |
| Behandlung der Anregungen und Beschluss der Offenlage                         | 25.07.2017              |
| Bekanntmachung der Offenlage  | 02.08.2017              |
| Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB   | 10.08.2017 – 11.09.2017 |
| Behandlung der Anregungen   | 24.10.2017              |
| Satzungsbeschluss   | 30.01.2018              |
| Ortsübliche Bekanntmachung  | 07.02.2018              |
| Rechtsverbindlich   | 07.02.2018              |



## **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) und Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W. vom 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 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO fest. Das Gebiet ist in ein „SO Pflegeheim“ festgelegt.

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Pflege- und Seniorenheims incl. Betreuten Wohnens, ein Cafe, Verwaltungs- und Büroräume sowie Sozialräume.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,6.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,2.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt IV.

Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Da es sich um ein Flachdachgebäude handelt sind Wandhöhe (WH) gleich Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird als Maximalhöhe festgelegt und auf 522,00 m ü.NN und in einem Teilbereich auf 525,00 m Ü.NN begrenzt. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

### **2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) /überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) /Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Es gilt entsprechend den Eintragungen im Rechtsplan abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise darf die maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **2.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sollen im Bereich der privaten Verkehrsfläche erstellt werden. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird im Bauantrag dargestellt.

### **2.5 Verkehrsflächen/Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im Planteil festgelegt private Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung des Grundstücks. Die Anlieferung der Waren, der Personentransporte und die Müllentsorgung erfolgt über die private Verkehrsfläche von der L 191 bestehende Einfahrt Grundstück Flst Nr. 181 und Flst Nr. 180/13 nebenliegender Einzelhandelsbetrieb. Um ein Rückwärtsfahren der LKW's zu vermeiden, wird ein Wendehammer im hinteren Teil des bestehenden Grundstücks (siehe Eintragung im Planteil) erstellt. Zugang bzw. Ausgang für die Bewohner und die Besucher ist hier nicht gegeben.

Der Haupteingang und somit der Zugang für Bewohner und Besucher wird über die bereits genehmigte Zufahrt zum vorhanden Wohnhaus (Ölmühle) von der L 191 her erfolgen. Bei den Ein- und Ausfahrten ist sicherzustellen, dass die notwendige Rückstaufläche gewährleistet werden kann und somit jeglicher Rückstau vermieden und Begegnungsverkehr gewährleistet werden kann.

Bei den Ausfahrten vom Grundstück sind entsprechende Sichtflächen in den öffentlichen Verkehrsraum einzuplanen.

Entlang der L 191 verläuft ein Radweg. Bei der Nutzung der genehmigten Zufahrt zum privaten Grundstück Flst Nr. 181 muss der dort vorhandene Radweg gequert werden. Aus Sicherheitsgründen muss das Verkehrsschild VZ 205 mit dem Zusatzzeichen 1000-32 vom Vorhabenträger angebracht werden.

Vor dem Gebäude befindet sich die Feuerwehraufstellfläche (siehe Eintragung im Planteil).

## **2.6 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)**

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit auf den privaten Grundstücken nicht zur Versickerung gebracht werden. Die Möglichkeit der Einleitung in den Riedergraben (Anselfinger Dorfbach) ist gegeben. Es wird vorgeschrieben, mit geeigneten Maßnahmen das unbelastete Dach- und Hofwasser in den Riedergraben einzuleiten.

## **2.7 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

## **2.8 Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und im Plangebiet wiederzuverwerten. Die Lagerung des Oberbodens darf höchstens in Mieten mit einer Höhe von zwei Metern erfolgen. Sollte die Lagerung länger als sechs Monaten andauern, so ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

## **2.9 Reduktion von Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Natrium-Niederdruckdampfleuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten.

## **2.10 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**

Im Planteil sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt (GFL). Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt, Stadtwerke Engen GmbH, sonstiger Energieversorgungs-träger und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen.

Die Flächen sind im Grundbuch der Stadt Engen mit den entsprechenden Leitungsrechten belastet.

## **2.11 Schädliche Einwirkungen und erforderliche Schallmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm sind Schallmaßnahmen erforderlich. Im Schallgutachten vom 10.07.17, erstellt durch das Büro Planung und Umwelt Planungsbüro Prof. Dr. Koch, sind die empfohlenen Maßnahmen zum Schallschutz dargestellt.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet Pflegeheim ausgewiesen. Hierbei werden das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss als „Pflegezentrum“ sowie das 3. und 4. Obergeschoss als „Allgemeines Wohngebiet“ vom Gebietscharakter her gesehen. Ferner wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „aufgrund des Heimrechts sowie aufgrund haftungsrechtlicher Gründe“ festgesetzt, dass die Fenster im geplanten Senioren- und Pflegeheim als nur vom Personal offenbar zu Wartungs- und Reinigungsarbeiten an der äußeren Gebäudefassade ausgeführt werden. Diese betrifft aus schalltechnischer Sicht sämtliche schutzbedürftigen Räume (vgl. Kapitel 2.4, Seite 9 und 10 Schalltechnisches Gutachten). Die Lüftung der Räume erfolgt über dezentrale, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen in den jeweiligen Räumen.

Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens vom 10.07.17 sind die Außenbauteile entsprechend der DIN-4109-2 [10] zu dimensionieren.

Die im Schallgutachten vorgegebenen Anforderungen an den Schallschutz müssen mit dem Bauvorhaben realisiert werden.

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

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

Werbeanlagen in Form von Pylonen und Fahnenmasten dürfen nur im Bereich der Zufahrten oder der Parkplätze, am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster, errichtet werden.

## **3. Sicherung von Bodenfunden**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **4. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

## 5. Ordnungswidrigkeiten


Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO und § 213 BauGB wird hingewiesen.

Engen, 30.01.2018

Bürgermeister:

  
Johannes Moser

Planer:

  
Matthias Distler  
Stadtbaumeister