



STADT ENGEN IM HEGAU

Bebauungsplan "Auf der Eck II"



Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB
Vorstellung und Beschluß der Offenlage
Bekanntmachung der Offenlage
Offenlage § 3 (2) BauGB
Behandlung der Anregungen
Erneuter Beschluß der Offenlage
Bekanntmachung der Offenlage
Offenlage § 3 (2) BauGB
Behandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss § 10 BauGB
Rechtsverbindlich § 10 BauGB

21. Dezember 1999
22. Februar 2000
01. März 2000
09. März bis 10. April 2000
28. November 2000
21. Juli 2005
27. Juli 2005
04. August bis 05. September 2005
27. September 2005
27. Juni 2006
05. Juli 2006

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Rechtsgrundlagen
4. Bestand
5. Geplante Bebauung
6. Erschließung / Ver- und Entsorgung
7. Grünordnung
8. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
9. Bodenordnung/Kosten
10. Flächenbilanz

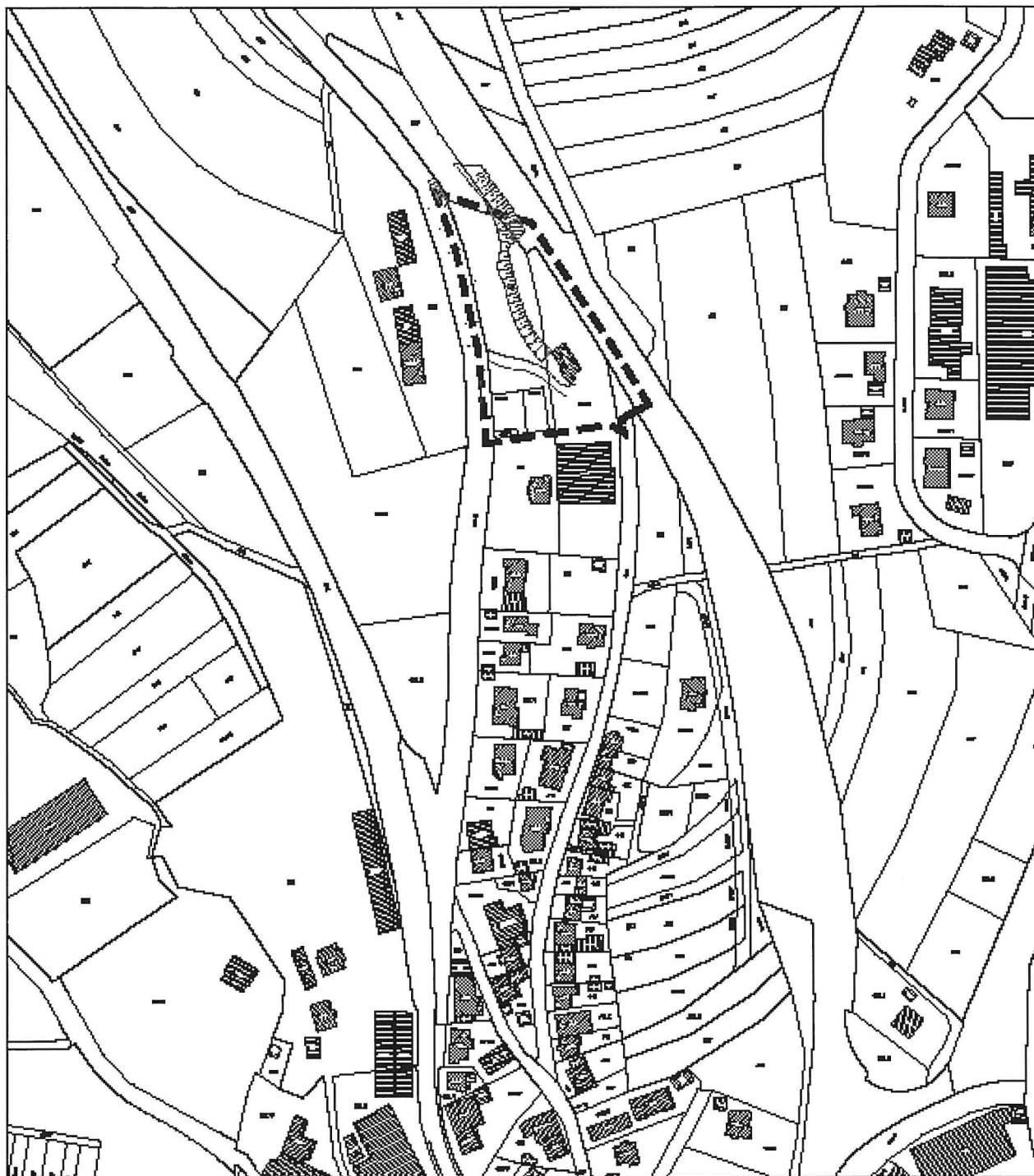
II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 3.1 Entwässerung
 - 3.2 Wärme- und Schallschutz
 - 3.3 Ökologische Hinweise
 - 3.4 Sicherung von Bodenfunden
 - 3.5 Ausnahmen und Befreiungen
 - 3.6 Ordnungswidrigkeiten

III. Anlage

1. Bestandsplan
2. Bebauungsplan „Auf der Eck II “ Planzeichnung Maßstab 1 : 500
3. Stellungnahme des Umweltamtes

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Stadt Engen am 21.12.1999 zum Zweck einer geordneten Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Engen. Es wird begrenzt :

1. im Süden vom Baugebiet „Auf der Eck“ - Engen
2. im Osten von der Landesstraße L191.
3. im Westen von der Schwarzwaldstraße.
4. im Norden durch eine Streuobstwiese.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,57 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Da mehrere konkrete Bauanträge und Planungen für diese im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als bestehendes Mischgebiet ausgewiesene Flächen vorliegen, sah sich die Stadt Engen 1999 veranlasst, einen Bebauungsplan zu Sicherung der Planungsziele aufzustellen. Nach erfolgter Offenlage und Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde die Planung nicht bis zum Satzungsbeschluss betrieben. Infolge der Entwicklung ist inzwischen eine Fortschreibung der Planung erforderlich.

Durch die Überplanung soll eine strukturierte Bebauung des Bereiches ermöglicht werden. Gleichzeitig soll der Ortsrand mit dem Übergang zur freien Landschaft abgerundet werden.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 17.07.1985 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehendes Mischgebiet ausgewiesen. Auch in der Fortschreibung des FNP 2000 sind die überplanten Grundstücke als bestehende Mischgebietsflächen ausgewiesen. Im FNP-Verfahren ist die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Offenlage abgeschlossen. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen ist im April 2003 erfolgt. Abschließend soll die Feststellung des FNP 2000 durch die VVG Engen im Herbst 2005 erfolgen.

4. Bestand

Die Fläche im Plangebiet wird derzeit teilweise als Tankstelle mit Werkstattgebäude und Waschanlage, teilweise als Abstellfläche und Ausstellungsfläche für das bestehende Autohaus genutzt. Da das gesamte Areal seit 40 Jahren für zwei Tankstellen, Autowerkstatt, Waschanlage und Abstellfläche für das Autohaus genutzt wird, sind auf dem Areal Bodenverunreinigungen oder Altlasten nicht auszuschließen. Der Bauherr wird hiermit darauf hingewiesen. Eine Baugrunduntersuchung im Zuge von Baumaßnahmen und im Bereich der Tankstelle wird angeraten. Die Wohnbebauung entlang der baulich bislang nicht genutzten Flächen der

Schwarzwaldstraße hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt. Innerhalb des Plangebietes wurde mittlerweile ein Doppelhaus erstellt.

5. Geplante Bebauung

Der gesamte Planbereich wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In offener Bauweise sollen in Anlehnung an die angrenzend bestehende Wohnbebauung ein- und zweigeschossige Gebäude entstehen. Durch die Festsetzung der nach § 17 BauNVO für Mischgebiete maximal zulässigen Höchstgrenzen der Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll die Möglichkeit einer kompakten Bebauung geschaffen werden. Für die Gebäude wird eine max. Wand- und Firsthöhe, jeweils bezogen auf Mitte Straßenniveau, festgelegt, um die Höhe der möglichen Bebauung ins Umfeld einzufügen.

Bedingt durch die bestehende Topographie und die Erschließung von der Schwedenstraße im Osten und von der Schwarzwaldstraße im Westen wird das Baugebiet in zwei Bereiche - Bereich Osten und Bereich Westen – gegliedert, die für die unterschiedliche Festsetzungen betreffend der Wand- und Firsthöhen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gelten. Um eine aufgelockerte Bebauung zu erzielen und um eine größere Grünfläche zu erhalten, werden die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf die Baufenster beschränkt. Aus Vorsorgegründen für den Grundwasserschutz wegen möglicher Bodenkontaminationen soll auf die Versickerung von Niederschlagswasser verzichtet werden.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das überplante Baugebiet wird über bereits vorhandene öffentliche Straßen erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen Erschließungsstraßen vorhanden. Bei einer weiteren Aufteilung der Grundstücke und einer gegebenenfalls hierdurch erforderlichen weiteren Erschließung, ist diese vom Grundstückseigentümer zu übernehmen bzw. auf dessen Kosten herzustellen. Es entstehen durch die Überplanung für die Stadt keine weiteren Kosten

7. Grünordnung

Die geplante Bebauung stellt einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a BauGB und § 8a Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Durch die derzeitige Nutzung der Grundstücke wird durch die Überplanung die Voraussetzung für eine wesentliche Verbesserung im Sinne des Naturschutzes angestrebt. Auf entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wird in der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Engen vom 3.02.2000 hingewiesen. Diese sind Bestandteil der Begründung und als Anlage 3 beigefügt. Durch die Überarbeitung der Planung ergeben sich keine Veränderungen der Belange der Umwelt, des Naturschutzes und des Landschaftsbildes.

Um sonstige umweltschädigende Auswirkungen im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen im weiteren auch im Bereich "Auf der Eck II" die vom Gemeinderat für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie den Wohnungsbau

beschlossenen ökologischen Anforderungen beachtet werden (Öko-Bau-Richtlinien und Öko-Bau-Vorschriften der Stadt Engen).

Die Entschließung des Gemeinderates vom 23.07.2002 zu den ökologischen Anforderungen ist deshalb im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis übernommen worden.

Entsprechend des Wassergesetzes in der Fassung von 01.01.1999 für Baden-Württemberg wird auf das Versickerungsgebot bei Niederschlagswasser gem. § 45 b Abs. 3 WG hingewiesen.

Aus Vorsorgegründen für den Grundwasserschutz soll das Niederschlagswasser im Hinblick auf mögliche Bodenkontaminationen nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

8. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), die Wandhöhe und Firsthöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO). Die Bezugspunkte werden als Maße über NN in Metern angegeben.

8.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

8.3 Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in Metern festgelegt. Als untere Bezugshöhe für die Wand- oder Firsthöhe ist jeweils das vorhandene Niveau der Schwarzwaldstraße bzw. Schwedenstraße und Landesstraße L 191 mittig zum Gebäude anzunehmen

9. Bodenordnung/Kosten

Die Grundstücke im Planbereich sind derzeit im Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren im Sinne der Bodenordnung ist wegen der vorhandenen Struktur und Erschließung des Gebietes nicht erforderlich..

Es entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	=	5.420 m ²	=	100,0 %
Nettobauland (MI)	=	4.134 m ²	=	76,3 %
Grünfläche	=	254 m ²	=	4,7 %
Straßenverkehrsflächen	=	591 m ²	=	10,9 %

Landesstraße L 191 = 441 m² = 8,1 %

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 BGBl. I S. 1224)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. Seite 895)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest.

- 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), die Wandhöhe als Höchstgrenze (WHmax.) und die Firsthöhe als Höchstgrenze (FHmax.) (§ 18 BauNVO).

Die Wandhöhe wird von der Bezugshöhe Mitte Straße (m über NN) bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen, die Firsthöhe von Bezugshöhe Mitte Straße (m über NN) bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Bezugshöhe ist bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes über das zum Zeitpunkt der Planung vorhandene Straßenniveau zu ermitteln.

Bereich Schwedenstraße/L191 (Osten)

Grundflächenzahl	GRZ	= 0,6
Geschossflächenzahl	GFZ	= 1,2
Wandhöhe	WHmax.	= 5,00 m
Firsthöhe	FHmax.	= 6,00 m

Bereich Schwarzwaldstraße (Westen)

Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ	= 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	GFZ	= 1,2
Wandhöhe	WHmax.	= 6,50 m
Firsthöhe	FHmax.	= 10,50 m

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 Planteil abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO). Es darf an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Baufensters angebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Gestaltungsplan durch Baugrenzen festgesetzt..

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, insbesondere Anlagen und Einrichtungen der Kleintierhaltung.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme nur zugelassen werden, wenn sie aufgrund ihrer Größe und/oder ihres Standortes (nicht exponiert) das Orts- und Straßenbild nicht stören und/oder in oder an Gebäude integriert bzw. angebaut sind.

2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Aufstellung längs zur Fahrbahn muss ein Abstand von mind. 0,50 m und bei einer Aufstellung quer zur Fahrbahn ein Abstand von mind. 5,50 m (Stauraum) eingehalten werden.

Das in den Bebauungsplan eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

2.5 Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in Metern festgelegt. Als Bezugshöhe ist jeweils das vorhandene Niveau der Schwarzwaldstraße bzw. Schwedenstraße und Landesstraße L191 mittig zum Gebäude anzunehmen.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind direkt dem Mischwasserkanalnetz zuzuleiten.

Das Regenwasser der Dachflächen kann in unterirdischen Tanks gesammelt und z.B. für Gartenbewässerung o.ä. genutzt werden.

Aus Vorsorgegründen für den Grundwasserschutz soll das Niederschlagswasser im Hinblick auf mögliche Bodenkontaminationen nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Auf die aufgrund von § 45 b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz Baden-Württemberg erlassene Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird verwiesen.

3.2 Wärme- und Schallschutz

Zur Energieeinsparung und im Interesse des Umweltschutzes wird als Energieträger zur Beheizung der Gebäude Erdgas empfohlen, in Verbindung mit einer Brennwert-Kesselanlage und einer Wärmeisolierung, die den geltenden Richtlinien (Wärmeschutzverordnung) entspricht. Ein erhöhter Wärmeschutz ist anzustreben.

Die geplanten Bauvorhaben liegen im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Den Bauherren ist dies bekannt. Sie haben daher alle Maßnahmen gegen die von der klassifizierten Straße ausgehenden und auf die Bauvorhaben einwirkenden Lärm-, Abgas-, Staub- und Schmutzmissionen sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

3.3 Ökologische Hinweise (Empfehlung zur Umsetzung umweltgerechten Bauens)

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist eine Aufgabe jedes einzelnen und der staatlichen Gemeinschaft. Vorrangig gilt es, Boden, Wasser, Klima und Luft als natürliche Lebensgrundlagen zu schützen sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten.

Bei der Planung und der Erstellung von Gebäuden sind i. S. eines ressourcenschonenden und umweltverträglichen Bauens die nachfolgend genannten Anforderungen zu berücksichtigen. Sie sind volkswirtschaftlich zu vertreten, zumal mit den Maßnahmen zur Energieeinsparung auch Betriebskosten gesenkt werden.

Ökologisches Bauen darf nicht länger die Ausnahme sein, sondern muss zur Regel werden.

Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander ökologisch sinnvoll und wirksam sein.

Alle Bauvorhaben auf Gemarkung Engen wird die umweltfreundliche Durchführung als „Öko-Bau-Richtlinien“ nach diesem Merkblatt empfohlen.

Darüber hinaus sind die Richtlinien als "Öko-Bau-Vorschriften" bei folgenden Wohnbauvorhaben einzuhalten:

- Bauvorhaben, die die Stadt als Bauherr durchführt (Selbstbindung)
- Bauvorhaben auf Grundstücken, die von der Stadt verkauft werden (privatrechtliche Festsetzung im Kaufvertrag).

Ein umweltpolitisches Ziel der Stadt ist, dass zukünftig die Anforderungen in die Bebauungspläne mit aufgenommen werden können.

Energie

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die „Energiequelle Energiesparen“ sollte mit Priorität genutzt werden.

Um den Verbrauch an endlichen Energieressourcen zu reduzieren, fördert die Stadt Engen thermische Solaranlagen und Photovoltaik-Anlagen. Im Rahmen der jeweils gültigen Förder Richtlinien werden auch Niedrigenergiehäuser, deren Heizenergiebedarf den in der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung angegebenen Wert um 40 % unterschreitet, gefördert.

Da eine kompakte Bauweise einen entscheidenden Faktor darstellt, werden folgende A/V-Verhältnisse (Verhältnis zwischen wärmeabstrahlender Oberfläche und beheiztem Volumen; Einheit 1/m) empfohlen:

* freistehende EFH	0,9
* Reihenhäuser und Doppelhäuser	0,7
* 3-geschossige Gebäude	0,6
* 4-geschossige Gebäude	0,5

Bei bestehender Anschlussmöglichkeit an leitungsgebundene Heizenergieträger (Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, Gas) sind diese einzusetzen. Es müssen Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik (z. B. Brennwerttechnik, versehen mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“) eingebaut werden. Für eine Solaranlage soll zumindest die Rohrinstallation auf das Dach schon eingebaut werden.

Bei der Bauausführung ist auf Winddichtheit und die Vermeidung von Wärmebrücken zu achten.

Möglichst große Fassadenflächen sind - soweit dies der Grundstückszuschnitt und das Bauplanungsrecht erlauben - nach Süden auszurichten, so dass eine aktive und passive Solarnutzung optimal möglich ist. Unterstützt wird dies durch eine entsprechende Anordnung der Fensterflächen bezüglich der Himmelsrichtungen (Empfehlung: nach Süden 50 - 70 %, nach Norden 10 - 20 %, nach Osten und Westen 25 - 35 %). Das individuelle Lüftungsverhalten beeinflusst bei starker Wärmedämmung den Heizenergieverbrauch in zunehmendem Maß. Kontrollierte Lüftungssysteme - ggf. mit Wärmerückgewinnung - können hier Abhilfe schaffen.

Mit der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV; seit 01.02.2002) wird nicht nur der bauliche Wärmeschutz, sondern auch die Heiztechnik und die für das Warmwasser erforderliche Energie sowie Solaranlagen berücksichtigt. Der bauliche Wärmeschutz orientiert sich dabei nicht am bisherigen Niedrigenergiehausstandard.

Die Öko-Baurichtlinien fordert alle Bauherren auf – trotz moderner Heiztechnik und ggf. thermischer Solaranlage – beim baulichen Wärmeschutz den Niedrigenergiehausstandard umzusetzen.

Zur Überprüfung der Winddichtigkeit wird der Blower-Door-Test empfohlen.

Energiesparende elektrische Geräte und Leuchten sind bei städtischen Bauvorhaben verpflichtend, bei privaten Bauherren empfohlen.

Wasser

Bei Planung und Errichtung von Wohngebäuden ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. Vorzusehen sind:

- ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen,
- die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken, so wie die Bodenverhältnisse dies zulassen,
- Durchflussmengenbegrenzer (z. B. Luftsprudler) bei Handwaschbecken und Waschtischen,
- Behältnisse zum Sammeln von Wasser (z. B. Zisternen), das zur Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Nicht überbaubare Grundstücksteile sind als Gartenfläche anzulegen, davon darf maximal ein Viertel befestigt werden. Im privaten Bereich muss auf Versiegelung von Flächen (d. h. Entwässerung in die Kanalisation) verzichtet werden.

Stellplätze und Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

Grün- und Freiflächen

Bei der Planung der Außenanlagen und der Durchführung der Baumaßnahmen ist die vorhandene Vegetation soweit wie möglich zu erhalten. Insbesondere sind Bäume, die älter als 10 Jahre sind, zu erhalten, wenn durch ihren Bestand die Realisierung des Bauvorhabens nicht verhindert wird. Dies gilt auch dann, wenn der maßgebliche Bebauungsplan die Erhaltung der Bäume nicht zwingend vorschreibt. Bei Neuanpflanzung ist einheimische standortgerechte Vegetation zu verwenden.

Abfall

Für die getrennte Sammlung von Hausmüll sind die baulichen Voraussetzungen in den Küchen, ferner in den Müllräumen oder Außenanlagen zu schaffen. Der Standort der Biomülltonnen darf nicht der direkten Sonne ausgesetzt sein und soll frostsicher sein.

Baustoffe

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrenstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit vorhanden, sind Produkte mit dem Umweltzeichen (**Blauer Engel**) einzusetzen.

Möglichst bewährte natürliche bzw. umweltschonende Baustoffe (z. B. Holz, Sand, Kies, Naturstein, Mauerziegel, mineralischer Mörtel und Putz) sowie die Recyclingprodukte dieser Baustoffe sind einzusetzen.

Sekundärrohstoffe sind nach erfolgter Qualitätskontrolle als umweltschonend anzusehen. Die Verwendung dieser Stoffe (z. B. Produkte aus Bauschuttrecycling etc.) genießt Vorrang wegen der damit verbundenen Schonung der natürlichen Ressourcen. Gleiches gilt für die Recyclingprodukte (aus Altpapier, aus Altglas oder Altkunststoff hergestellte Produkte). Heimische Rohstoffe sind zu bevorzugen. Verbundmaterialien sind aufgrund schlechter Recyclingeigenschaften zu meiden, wenn Alternativen auf dem Markt sind.

Nicht verwendet werden dürfen:

- aspesthaltige Baustoffe
- unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, HFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern,
- folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
 - Zu- und Abwasserleitungen
 - Fußbodenbeläge
 - Tapeten und Kleinbauteile im Wohnungsinnenbereich
 - Fenster- und Türprofile
 - bleihaltige Rostschutzmittel.

Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit dem geringstmöglichen Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind. Vorhandene Alternativen (z. B. zementgebundene Spanplatten, Sperrholz- und Tischlerplatten) sind zu nutzen. Die Ausgleichskonzentration für Formaldehyd darf bei Verbundprodukten 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreiten.

Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Die Verwendung von PCP (Pentachloropentan) und Lindan (HCH = Hexachlorhexan) ist verboten. Bekämpfender Holzschutz ist grundsätzlich nicht chemisch, sondern thermisch (Heißluftverfahren) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, müssen die Holzschutzmittel arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, daß das Holz vor Regen- und Spitzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.

Es sind umweltverträgliche, lösemittelarme Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und Klebstoffe sowie Lacke vorzugsweise mit dem Umweltzeichen für „**schadstoffarme Lacke**“ zu verwenden.

3.4 Altlasten

Durch die 40-jährige Nutzung des gesamten Areals für zwei Tankstellen, Autowerkstatt, Waschanlage und Abstell- und Ausstellungsfläche für PKW besteht die Möglichkeit, dass unbekannte Altlasten vorhanden sind.

Nach Aktenlage und Schriftverkehr des Landratsamtes wurden die Erdtanks der Tankstelle entsprechend den Auflagen des Landratsamtes – Ordnungsamt – modernisiert. Die Stadt kann demnach davon ausgehen, dass die Tankstellenanlage den geltenden Bestimmungen entspricht. Bei den restlichen Grundstücken ist eine altlastenverdächtige Vornutzung nicht aktenkundig. Eine Gefahr für Boden oder Umwelt kann demnach nicht bestehen. Da ein Restverdacht jedoch nicht auszuschließen ist, das Areal aber zu einem erheblichen Teil bebaut und derzeit die Dringlichkeit einer Untersuchung nicht gegeben ist, soll im Zuge einer Überplanung der Fläche im Bauantragsverfahren eine Bodenuntersuchung zur abschließenden Klärung im Bereich der Tankstelle durch den Antragsteller erfolgen.

Die Bauherren haben dies bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen und die nötigen Vorkehrungen zu treffen. Es wird den Bauherren empfohlen, im Zuge der Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

3.5 Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage 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 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, (Telefon 0761/20712-0, Fax 0761/20712-11) 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.

3.6 Ausnahmen und Befreiungen

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

3.7 Ordnungswidrigkeiten

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

Engen, 28.09.2005

Der Bürgermeister:

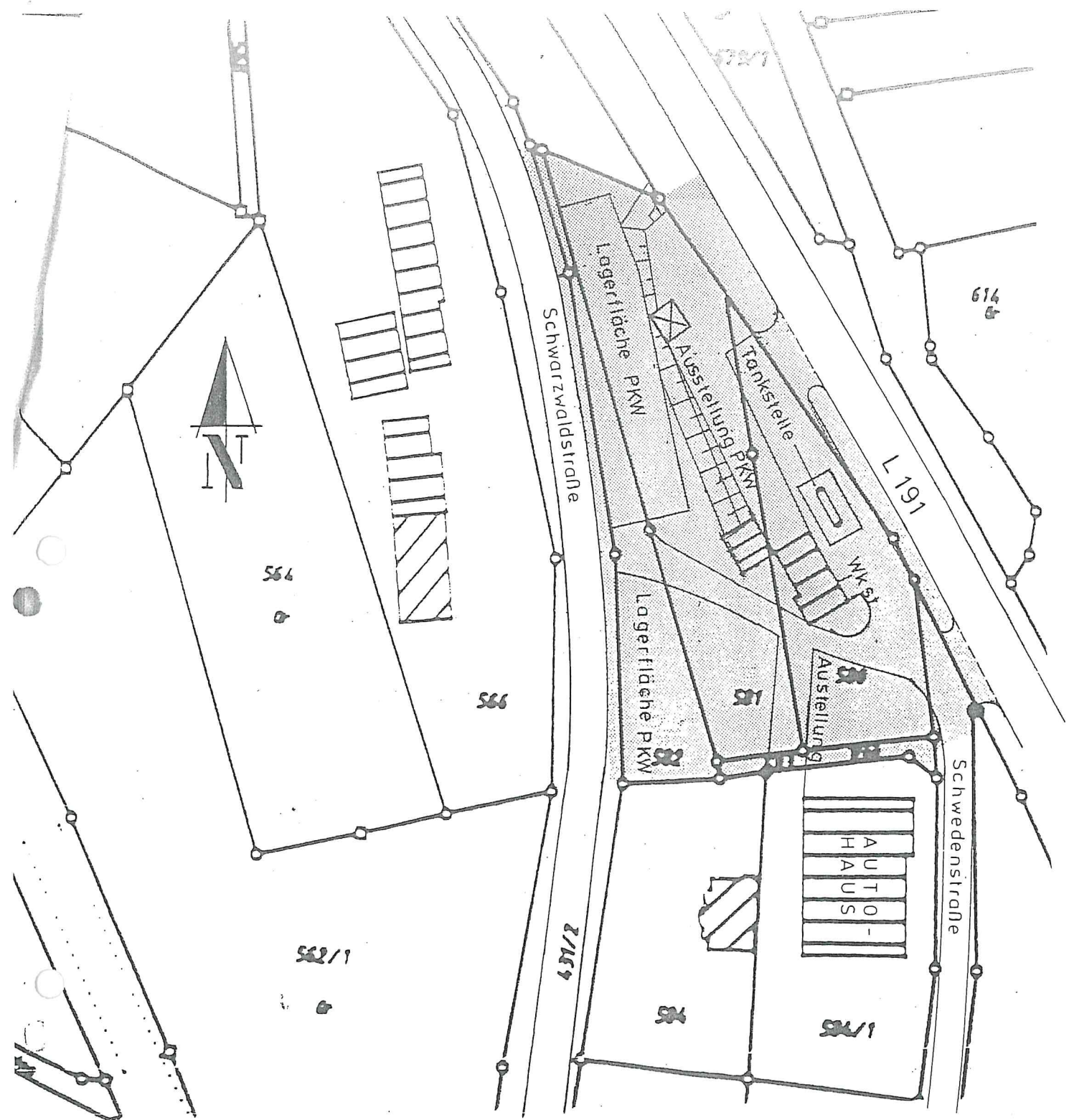


Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister



STADT ENGEN / HEGAU
 BEBAUUNGSPLANGEBIET „AUF DER ECK II“ - ENGEN
 BESTANDSPLAN

M = 1 / 1000

Engen, den 08.02.2000

Für die Stadt Engen

Der Bürgermeister,

(Moser)
[Handwritten signature]

Der Stadtbaumeister,

(Distler)
[Handwritten signature]

Frau Gaukler
Az. 60.5
Tel. 224
3.2.2000

Bebauungsplan Auf der Eck II Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach §8a BNatSchGes

Das überplante Gebiet befindet sich am Ortsausgang von Engen an der B 31 in Richtung Barga. Es ist bereits bebaut bzw. wird als Tankstelle und Autoabstellplatz genutzt.

Zu ca. 90 % ist die Fläche bereits versiegelt (asphaltiert bzw. gekiest). Eine Hainbuchenhecke entlang der Böschung auf Grundstück Fl.st.Nr. 581 stellt neben einem Holunderbusch an der Südseite der Werkstatt die einzige vorhandene Bepflanzung dar. Im Rahmen der geplanten Bebauung wird diese Bepflanzung weichen müssen. Somit kann der Umfang des Eingriffs als solcher als unerheblich bezeichnet werden. Die verschiedenen Schutzgüter werden nur gering (Flora und Fauna, Boden und Landschaftsbild) bzw. nicht (Grundwasser, Kleinklima) beeinträchtigt. Dem Minimierungsgedanken wird Rechnung getragen, indem eine bereits genutzte und zum Teil bebaute Fläche für das Vorhaben in Anspruch genommen wird.

Die geringen Beeinträchtigungen sollen durch grünordnerische Maßnahmen, wie das Pflanzen einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und die Verwendung heimischer Stauden ausgeglichen werden.

Pflanzlisten

Unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation und der Bestandsaufnahme lassen sich die in den folgenden Listen zusammengestellten Arten für die Pflanzungen herleiten.

Pflanzliste 1: Bäume, großkronig

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Birnbaum
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Juglans regia	Walnuss

Pflanzliste 2: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdornart
Crataegus monogyna	Weißdornart
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen *
Ligustrum vulgare	Rainweide *
Lonicera xylosteum	Rote Heckenrose *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder *
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*
Vitis sylvetris	Wildrebe

Pflanzengröße: zweimal verschult

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Rubus henryi	Kletterbrombeere

Pflanzliste 4: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Petrohagia saxifraga	Steinbrech-Felsenneke
Saponaria ocymoides	Kleines Seifenkraut
Sedum album "Coral carpet"	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Zurückgekrümmte Fetthenne
Sedum spurium	Kaukasus-Mauerpfeffer