

STADT ENGEN IM HEGAU

BEBAUUNGSPLAN "AUF DEM OBERN WÖRDEN - 2. Änderung" Engen-Bittelbrunn



Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB	21.01.03
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	11.09.03
Bekanntmachung der Offenlage	24.09.03
Offenlage § 3 (2) BauGB	02.10.03 – 03.11.03
Behandlung der Anregungen	23.03.04
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	28.09.2004
Rechtsverbindlichkeit § 10 BauGB	06.10.2004

1.1 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. Auswirkungen der Planung
8. Grünordnung
9. Umwelt
10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
11. Bodenordnung/Kosten
12. Flächenbilanz
13. Dichte

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
 - 2.5 Verkehrsflächen
 - 2.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
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

Anlage :

Bebauungsplanentwurf "Auf dem Oberen Wörden - 2.Änderung"
Planzeichnung Maßstab 1 : 1000

Übersichtslageplan M = 1 : 5.000



I. BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im westlichen und mittleren Bereich von Bittelbrunn und wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Westen, von der Petersfelsstraße im Osten und dem alten Ortskern im Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Auf dem Oberen Wörden - 2. Änderung" ist deckungsgleich mit dem seit dem 10.03 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist er als bestehendes Wohnbau- und Dorfgebiet ausgewiesen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan von 1969 soll den aktuellen Gesetzen angepasst und in einigen Detailpunkten ergänzt werden. Da ein großer Teil des Gebietes auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bereits bebaut ist bzw. bereits vorab eine Bebauung bestand, soll die Fortschreibung des Bebauungsplans sich auf die wesentlichen Änderungen beschränken:

- Erschließung
- Dichte der Bebauung
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Dachneigung

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) von 1985 und dem Entwurf des FNP 2000 (Planreife seit Juli 2003) der VVG Engen ist der von der Planung betroffene Bereich als bestehendes Wohnbaugelände, Dorfgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. BESTAND

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Wohngebiet und Dorfgebiet genutzt. Die Bebauung ist großteils zweigeschossig. Im nordwestlichen Bereich bestehen Streuobstwiesen. Im Baugebiet bestehen die Kirche, ein ortsbildprägendes Gebäude von geschichtlicher Bedeutung (Gasthof Krone), das Bürgerhaus und ein Kinderspielplatz.

5. GEPLANTE BEBAUUNG

Der Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO und "Dorfgebiet" gemäß § 5 ausgewiesen. Die im nordwestlichen Bereich vorhandenen Streuobstwiesen sollen erhalten bleiben und keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit möglichst viel

Sonnenenergie passiv genutzt werden kann, sollten die Gebäude mit ihrer Längsseite nach Süden orientiert werden.

Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung 30° bis 45° zulässig. Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 6,00 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 10,00 m festgelegt. Als Bezugshöhe für die zulässige Gebäudehöhe wird die Erdgeschossrohdecke bezogen zur Straßenhöhe festgelegt. Das Dachgeschoss kann somit genutzt werden, so dass eine bessere Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz ohne weitere Versiegelung von Flächen erreicht werden kann.

Die Dachneigung von 26 bis 34 Grad soll auf 30° bis 45° angehoben werden, um künftig die vorhandenen Dachräume sinnvoll ausbauen zu können.

Die ursprüngliche Planung sah einen Ausbau der Friedhofstraße mit Gehwegen vor. Aus der Entwicklung des Verkehrsaufkommens und des zu erwartenden Verkehrs durch die noch unbebauten Grundstücke, ist der Ausbau mit Gehweg nicht erforderlich. Um jedoch auch für die Zukunft eine Entscheidung für einen späteren Ausbau offen zu lassen, soll im überarbeiteten Bebauungsplan die Verkehrsfläche ohne spezielle Differenzierung Straße/Gehweg dargestellt werden.

Bisher legt der Bebauungsplan eine geringe Auslastung der Grundstücke unterhalb der Richtwerte der BauNVO mit einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 fest. Die in den letzten Jahren entstandene Bebauung und die im Bebauungsplangebiet liegende historische Bebauung weisen eine hohe Dichte auf. Durch das Anpassen der GRZ und GFZ soll dieser Entwicklung Rechnung getragen werden.

Die Differenzierung zwischen 1- und 2-geschossiger Bebauung soll entfallen. Die Gebäudehöhe wird künftig durch eine maximale Wandhöhe und Firsthöhe definiert. Hierdurch kann die Größe und Dichte der Bebauung dem bestehenden Dorfgebiet angepasst werden und eine bessere Auslastung der Grundstücke ohne weitere Versiegelung von Flächen entstehen.

Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports werden auf das Baufenster beschränkt. Entlang der Straßenflucht besteht ein nicht überbauter Grundstücksstreifen, wodurch der Straßenraum weiter wirkt.

6. ERSCHLIEßUNG/VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet ist an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Bebauungsplanänderung liegt an einer klassifizierten Straße. Der Straßenbaulastträger ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Sollten Anschlüsse von Versorgungsleitungen in der Kreisstraße erfolgen, ist mit dem Landratsamt ein Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen.

Bauvorhaben, die über die Kreisstraße erschlossen werden bedürfen nach § 22 Abs. 3 Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG) der Zustimmung der Straßenbauverwaltung aus verkehrlicher Sicht. Dies betrifft auch Bauvorhaben im Kenntnissgabeverfahren.

Um eine geringere Fahrgeschwindigkeit und eine defensive Fahrweise des Kfz-Verkehrs zu erreichen, soll die innere Erschließung des Plangebietes durch verkehrsberuhigte Straßen

nach dem Mischungsprinzip gemäß EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) gestaltet werden.

Wasser- und Stromleitungen sind im Baugebiete vorhanden. Die Entwässerung des Gebietes ist mit den bestehenden Entwässerungsleitungen vollständig gewährleistet.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die geplanten Änderungen sollen den Typus des Baugebietes erhalten, aber eine Verdichtung der Bebauung ermöglichen von einer derzeitigen Grundflächenzahl (Geschossflächenzahl) von 0,20 (0,40) auf 0,30 (0,60) ermöglichen.

8. GRÜNORDNUNG

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht erforderlich da das Gebiet nicht vergrößert wird und keine Landschaftselemente beseitigt werden. Das Baugebiet ist seit über 30 Jahren überwiegend bebaut weswegen auch keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

9. UMWELT

Das Baugebiet ist großteils seit über 30 Jahren bebaut, es werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen, so das keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung werden die Standorte der Garagen, und Nebenanlagen auf das Baufenster begrenzt.

Um sonstige umweltschädigende Auswirkungen im Baugebiet zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen im weiteren auch im Bereich "Auf dem oberen Wörden " die vom Gemeinderat für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie den Wohnungsbau beschlossenen ökologischen Anforderungen beachtet werden (Öko-Bau-Richtlinien der Stadt Engen)).

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

10. HINWEISE ZU ZEICHNERISCHEN UND SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In Teilbereichen mit vorhandener älterer Bebauung wurde ein Dorfgebiet entsprechend § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe).

Das angestrebte Bauvolumen wird auf diese Weise mit ausreichender Genauigkeit eingegrenzt und festgeschrieben.

10.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in Metern festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossrohbodenhöhe bestimmt.

Sie darf eine Höhe von 40 cm über der Höhe der ausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes nicht überschreiten. Durch diese Bezugspunkte lassen sich die zulässigen Höhen mit Genauigkeit festsetzen.

11. BODENORDNUNG/KOSTEN

Durch die Planänderung entstehen keine Mehrkosten.

12. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland	= 77.348 m ²	=	100,00 %
Nettobauland	= 41.020 m ²	=	53,00 %
Verkehrsflächen	= 6.903 m ²	=	8,95 %
Grünflächen	= 26.698 m ²	=	34,52 %
Flächen für Gemeinbedarf	= 2.727 m ²	=	3,53 %

13. DICHTEN

Netto-Wohndichte	243 Pers. : 4,10 ha	=	59,27 P/ha
Brutto-Wohndichte	243 Pers. : 7,73 ha	=	31,44 P/ha
Netto-Wohnungsdichte	90 WE : 4,10 ha	=	21,95 WE/ha
Belegziffer	243 Pers. : 90 WE	=	2,7 Pers/WE

II. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.98 (BGBl. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2852).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Das Baugebiet ist aufgeteilt in :

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um kleine Betriebe mit einer maximalen Bettenzahl von 4 Betten/Betrieb handelt.
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 Abs. 1 und 2 BauNVO.

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 Festsetzung der Höhen von Gebäuden (§ 18 Bau NVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Allgemeinen Wohngebiet maximal 0,30, im Dorfgebiet maximal 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Wohngebiet maximal 0,60, im Dorfgebiet maximal 0,80. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Die Wandhöhe und Firsthöhe sind als Maximalhöhe jeweils festgelegt. Der untere Bezugspunkt, die Oberkante Erdgeschossrohdboden wird auf maximal 40 cm über der Höhe der ausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Mitte des Hauptgebäudes festgelegt. Für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche mit der Oberkante

Dachhaut als oberer Bezugspunkt. Für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Dachhaut. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 6,00 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 10,00 m festgelegt.

2.3 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)/ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BAUNVO)/STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 23 ABS. 5 BAUNVO)

Es sind hierbei Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil 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 Gebäude integriert oder angebaut sind.

2.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)

Garagen gem § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 Abs.1. BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude und Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Stellplätze und Stellplatzüberdachungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, der Abstand von der öffentlichen Fläche muss mindestens 50 cm betragen.

Garagen mit direkter Zufahrt zur Kreisstraße K6177 (Honstetter Straße) müssen einen Mindestabstand von 7,00 m vom bestehenden / geplanten Fahrbahnrand der Kreisstraße aufweisen.

Bei der Anlage von Stellplätzen und Garagen sind die freizuhaltenden Sichtfelder bei der Ausfahrt zu beachten. Ebenso sind bei Privatzufahrten und an den Einmündungen der Gemeindestraßen in die Kreisstraße Sichtfelder freizuhalten. Die Sichtpunkte haben jeweils einen Abstand von 3,00 m vom bestehenden Fahrbahnrand und die Länge der Sichtstrahlen betragen nach beiden Seiten je 60 m. Diese Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.

2.5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Die im Planteil festgesetzten Verkehrsflächen sollen nach dem Mischungsprinzip gemäß EAE 85 gestaltet werden (siehe: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstrassen EAE 85, Kapitel 4.4.1, Seite 34ff).

2.6 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, sonstiger Energieversorgungssträger und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 ENTWÄSSERUNG

Häusliche Abwässer sind direkt dem Mischwasserkanalnetz zuzuleiten. Hofflächen, Stellflächen und Waschplätze sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.
Das Regenwasser der Dachflächen kann in unterirdischen Tanks gesammelt und z.B. für Gartenbewässerung o.ä. genutzt werden. Es soll möglichst der größte Teil auf dem Grundstück versickern. Das Wasser muss über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

3.2 WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Zur Energieeinsparung und im Interesse des Umweltschutzes sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht und einer Wärmeisolierung, die den geltenden Richtlinien (Wärmeschutzverordnung) entspricht. Ein erhöhter Wärmeschutz ist anzustreben.

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 AVV-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.

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, sowie 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:

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

PVC – Produkte dürfen im privaten Bereich dann verwendet werden, wenn vor dem Einbau der schriftliche Nachweis ihrer Unschädlichkeit gegenüber der Stadt Engen erbracht wurde. Das bedeutet, dass das Material weder Blei noch Cadmium enthält, dass eine Recyclinggarantie gegeben ist und dass der Recyclanteil über 10 % beträgt. (Da der derzeitige Anteil an Alt- PVC-Fenstern a.G. der Lebensdauer noch gering ist, tritt die letzte Forderung erst 2005 in Kraft.)

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 (Pentachlorpentan) 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 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, Telefon 07731 / 61229 oder 01713661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden – Württemberg, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Freiburg (Marienstrasse 10, 79098 Freiburg, Tel. 0761 / 207120) 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.

3.5 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

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

3.6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 213 BauGB wird hingewiesen.

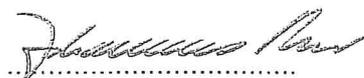
Engen, 25.03.2004

Der Planer:



.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister

Der Bürgermeister:



.....
Johannes Moser