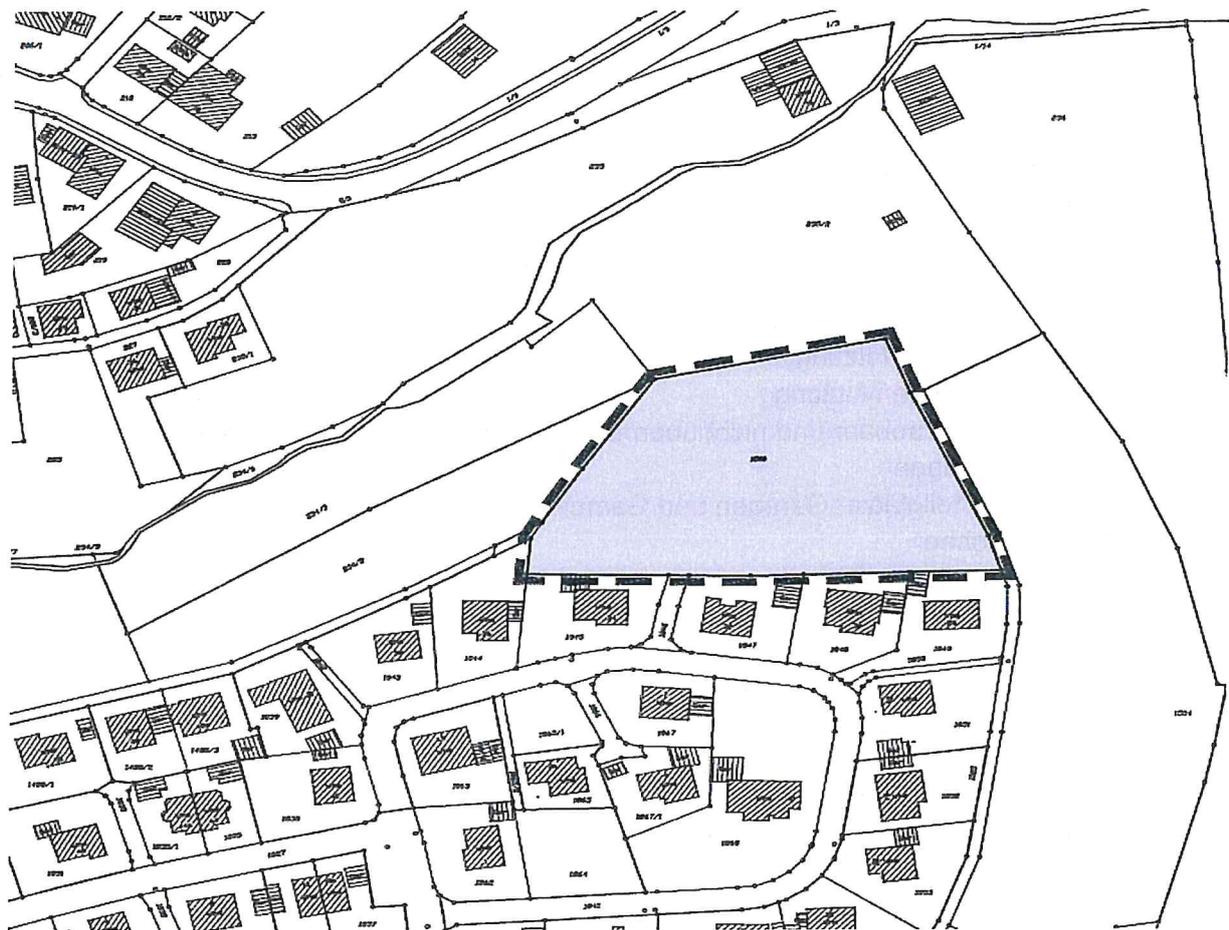




STADT ENGEN IM HEGAU

BEBAUUNGSPLAN "BELLEBERN III - ÄNDERUNG" ENGEN-ANSELFINGEN



Aufstellungsbeschluss nach § 13 BauGB, Verfahren ohne UP	18.07.2013
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	18.07.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	24.07.2013
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	01.08.2013 - 02.09.2013
Behandlung der Anregungen	17.09.2013
Satzungsbeschluss	15.10.2013
Ortsübliche Bekanntmachung	23.10.2013
Rechtsverbindlich seit	23.10.2013

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 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers
 - 2.7 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall
 - 2.8 Schutz des Oberbodens
 - 2.9 Reduktion von Lichtemissionen
 - 2.10 Nutzung erneuerbarer Energien
 - 2.11 Pflanzung auf Privatgrundstücken
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 3.1 Entwässerung
 - 3.2 Ökologische Hinweise
 - 3.3 Sicherung von Bodenfunden
 - 3.4 Ausnahmen und Befreiungen
 - 3.5 Ordnungswidrigkeiten

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf "Bellebern III -Änderung" 15.10.2013

Planzeichnung M = 1 : 500

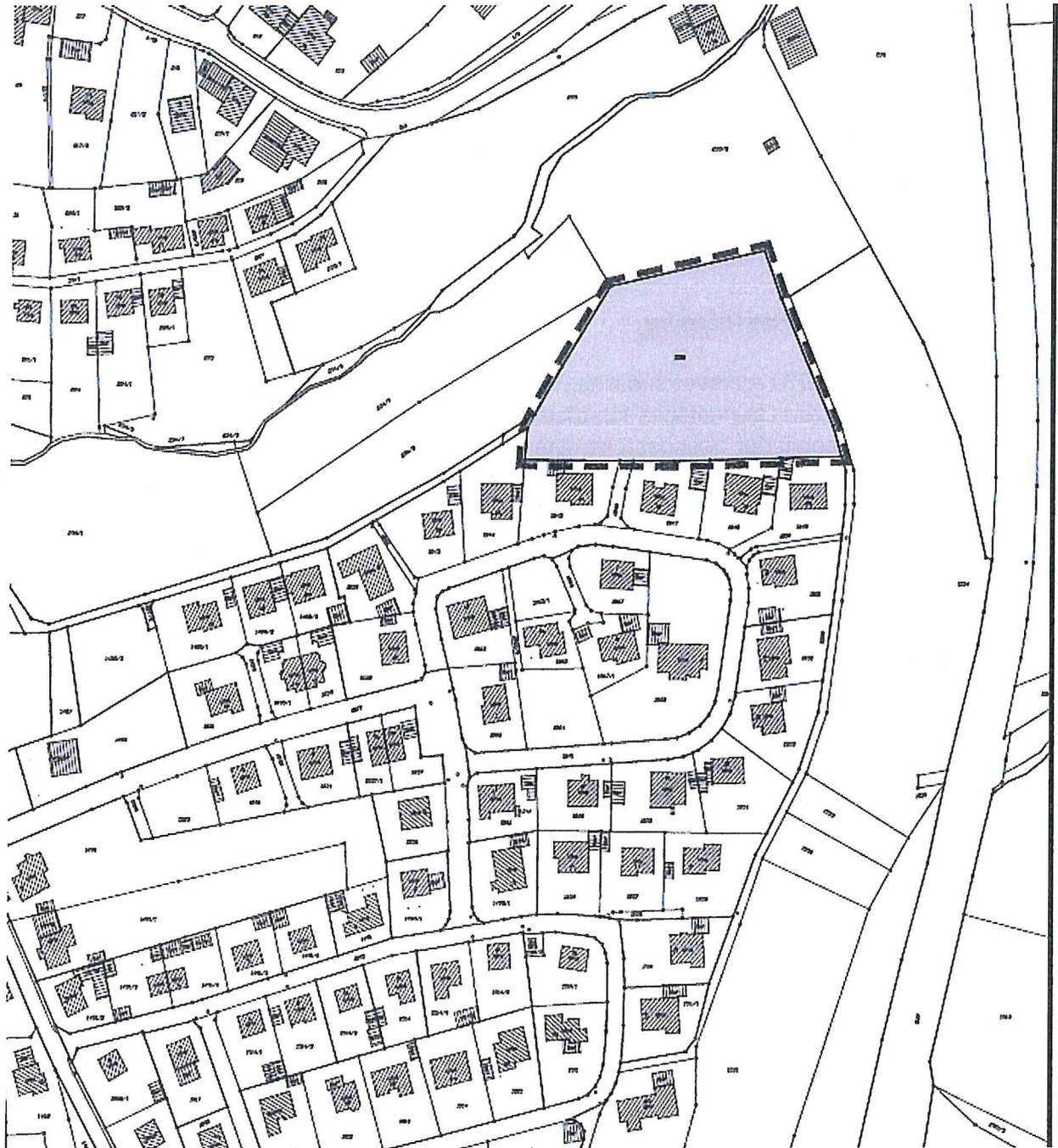
Städtebaulicher Gestaltungsplan "Bellebern III - Änderung" 15.10.2013

Planzeichnung M = 1 : 500

Grünordnungsplan "Bellebern III - Änderung" 15.10.2013

Planzeichnung M = 1 : 500

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich von Anselfingen. Es wird im Osten von der Hangkante zur L 191, im Norden und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden vom bestehenden Baugebiet "Bellebern" begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,65 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der seit dem 24.10.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Bellebern III" weist noch eine große Baulücke auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1500 aus. Aus heutiger Sicht kann durch einen besseren Zuschnitt der Grundstücke eine nach jetzigem Standart angepasstere Bebauung ermöglicht werden. Die Anzahl der Grundstücke bleibt weiterhin mit 7 Stücke erhalten. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt und weist eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des seit dem 24.10.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Bellebern III" betrifft nur die Teilfläche des Flurstück Nr. 1500.

4. Bestand

Die Fläche im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Pferdeweide/Pferdekoppel genutzt. Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Der angrenzende Bereich im Süden ist mit einer lockere Bebauung aus den 70er Jahren bebaut. Dort grenzt im bisherigen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) an. Das bestehende Baugebiet "Bellebern III" ist großteils mit Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit großen Dachgauben bzw. -Dachaufbauten bebaut. Die Wohnhäuser haben überwiegend Satteldächer mit einer Dachneigung von 24 bis 38 °, das den Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht.

5. Geplante Bebauung

Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit möglichst viel Sonnenenergie passiv genutzt werden kann, sollten die Gebäude mit ihrer Längsseite nach Süden ausgerichtet werden.

Eine Dachform, wie auch die Festsetzung einer Firsthöhe ist, wie im Ursprungsplan, nicht vorgeschrieben. Jedoch soll, damit eine Angleichung an das bestehende bebaute Gebiet gegeben ist, das Satteldach und Walmdach mit einer Neigung von bis zu max. 40 ° und das Pultdach mit einer Neigung von bis zu max. 20° begrenzt werden. Die ursprüngliche Gebäudehöhe im Bereich der Flurstück Nr. 1500 war bei eingeschossiger Bauweise auf eine Wandhöhe bis 3,5 m begrenzt. Im gesamten Plangebiet des "Bellebern III" ist die Vorgaben für zweigeschossige Bauweise mit einer Wandhöhe von 6,2 m gegeben. Die Wandhöhe (WH) soll im geänderten Bereich deshalb auf max. 6,25 m festgelegt werden. Durch den besseren Zuschnitt der neu zu bildenden Grundstücke und die zeitgemäße Bebauung soll eine stärkere Begrünung erzielt werden. Hierzu soll durch die größere Gebäudehöhe und die angepasste Geschossigkeit eine vergleichbare Dichte, wie im Ursprungsplan, erreicht werden.

Um eine aufgelockerte Bebauung in Ortsrandlage zu erzielen, wurden die Baufenster entsprechend angelegt. Um den Bauinteressenten ein Spielraum zu ermöglichen, werden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

Im nördlichen Bereich wird eine private Grünfläche vorgeschrieben um einen Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche zu erstellen. Gleichzeitig sollen die bereits vorhandenen und an das Gebiet angrenzenden zwei Bäume wie auch die Heckenstruktur geschützt und erhalten bleiben.

Im östlichen Bereich grenzt eine starke Hangkante zur L 191 an das bestehende Gebiet. Die Standfestigkeit einzelner Bauten ist durch die Bauherren zu prüfen. Es wird deshalb empfohlen, eine Bodengründung durchzuführen, damit die Gründung der Häuser und Nebenanlagen darauf ausgerichtet werden kann. Nach der Geologischen Karte von Baden-Württemberg (M 1:25000), Blatt 8118, Engen, befindet sich in diesem Bereich Terrassenschotter, zu welchem auch Grobkiese mit Jurageröllen zählen.

Die Flachdächer sind einzugrünen, damit eine Aufheizung des Wohngebietes vermieden, das Kleinklima weitestgehend erhalten und die Qualität des Wohnumfeldes möglichst wenig beeinträchtigt werden. Ebenso können zur optischen Einbindung die Seitenwände von Garagen und Carports begrünt werden.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan eingetragene landwirtschaftliche Weg im östlichen Bereich zur Hangkante L 191 und im südlichen Bereich zur bestehenden Bebauung des Gebietes "Bellebern" wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Dieser ausgewiesene landwirtschaftliche Weg bleibt für die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke erhalten.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist über bestehende Straßen an das Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der vorhandenen Straße "Bellebern" und einer neu zu erstellenden Straße mit einer Wendemöglichkeit für PKW's.

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 RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, ehem. Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen EAE 85) gestaltet werden.

Gas-, Wasser- und Stromleitungen sind in unmittelbarer Nähe des Baugebietes oder in der Straße vorhanden. Ein Anschluss für Kabelfernsehen besteht derzeit nicht.

Das Baugebiet "Bellebern" ist im bestehenden Gesamtentwässerungsplan bis auf das Grundstück Flst. Nr. 1500 enthalten. Der Generalentwicklungsplan vom Juli 2005 weist in diesem Bereich eine Auslastung von unter 50 % aus. Somit ist noch ausreichend Kapazität vorhanden, um an das bestehende Kanalnetz anzuschließen. Die Entwässerung kann somit auch mit Anschluss der 7 neuen Grundstücke gewährleistet werden.

Versorgungsleitungen sind nicht als Freileitungen zulässig.

Aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der zu geringen Größe des Wendehammers ist ein Befahren für das Müllfahrzeug nicht möglich. An den Abfuhrtagen müssen die Müllgefäße an der Abfuhrstraße "Bellebern" bereit gestellt werden.

7. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes "Bellebern III" und somit die Bebauung des Grundstückes Flurstück Nr. 1500 führt zu keiner wesentlichen Umstrukturierung des Gebietes. Durch die Änderung bleiben, wie im Ursprungsplan, 7 Bauplätze.

Durch die Bebauung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

1. Geringfügige Steigerung des Verkehrsaufkommens in der vorhandenen Straße "Bellebern"
2. Versiegelung eines Teils der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Fläche als Pferdekoppel.

8. Grünordnung

Im Grünordnungsplan sind Festsetzungen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

9. Umwelt

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes "Bellebern III" die Grundzüge der Planung nicht berührt bzw. nicht wesentlich verändert werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Zudem bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Naturschutzrechtlicher Ausgleich war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Durch die intensive Nutzung der Fläche gibt es im Zuge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu dokumentieren. Das Flurstück Nr. 1500 wird als Pferdeweide/Pferdekoppel intensiv genutzt. Es weist in einem hohen Maß Trittpflanzenbestand aus. Dadurch ist die von der Planung betroffene Fläche von untergeordneter Bedeutung für Pflanzen und biologische Vielfalt. Der vorhandene Vegetationsbestand lässt nur eine geringe Artenvielfalt und Anzahl an vorkommenden Tierarten erwarten. Vorkommen seltener Tierarten oder maßgeblicher Populationen besonders oder streng geschützter Tierarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte. Aufgrund der Habitatstrukturen sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich (Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG).

Das im Norden angrenzende Grundstück ist im östlichen Bereich mit Gehölzen und einzelnen Baumgruppen bewachsen. Um die Gehölzstruktur wie auch die Baumgruppe zu erhalten und zu schützen wird in der Änderung des Bebauungsplanes "Bellebern III" eine private Grünfläche festgelegt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine FFH-Fläche tangiert. Die nächstgelegene FFH-Fläche befindet sich östlich des Saubachs auf Neuhauser Gemarkung. Zwischen dem Baugebiet und der FFH-Fläche liegt die L 191 und die Bahnlinie Singen-Engen, sodass Auswirkungen vom Baugebiet auf die FFH-Fläche ausgeschlossen werden können.

Bei größeren zusammenhängenden Fensterflächen, die sich im Übergangsbereich zu großen Grünflächen befinden, ist zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen sind.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei guter landwirtschaftlicher Praxis Immissionen zu erwarten und in ortsüblichem Maße zu dulden.

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.

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

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) in Metern festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe in m ü.NN für jedes geplante Grundstück im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze bestimmt. Durch diese Bezugspunkte lassen sich die zulässigen Höhen mit Genauigkeit festsetzen.

11. Bodenordnung/Kosten

Das Grundstück im Planbereich sind derzeit schon im Eigentum der Stadt Engen.

Nach Ausschluss der für die Erschließung und Grünflächen erforderlichen Fläche verbleiben für die bauliche Entwicklung des Baugebietes 0,55 ha Nettobaufläche.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes betragen:

1. Kanalisation	ca.	50.000 €
2. Straßenbau	ca.	90.000 €
3. Straßenbeleuchtung	ca.	6.000 €
4. Stromversorgung	ca.	11.000 €
5. Wasserversorgung	ca.	10.000 €
6. Gasleitungen	ca.	6.000 €
7. Planung	ca.	10.000 €
Gesamt Erschließungskosten	ca.	183.000 €

12. Flächenbilanz

Bruttobauland	=	6.558 m ² =	100,00 %
Nettobauland	=	5.577 m ² =	85,04 %
Verkehrsfläche	=	492 m ² =	7,50 %
Grünfläche	=	489 m ² =	7,46 %

13. Dichte

Netto-Wohndichte	Pers. 33 : 0,558 ha	= 59 P/ha
Brutto-Wohndichte	Pers. 33 : 0,656 ha	= 50 P/ha
Netto-Wohnungsdichte	WE 10 : 0,558 ha	= 15 WE/ha
Belegziffer	Pers. 33 : 10 WE	= 3,3 P/WE

II. Bebauungsvorschriften

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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 565)
- 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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

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.

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 maximal 0,30. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,45. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Die Wandhöhe ist als Maximalhöhe jeweils festgelegt. Die unteren Bezugshöhen sind im Planteil in m.ü.NN. eingetragen.

Für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut als oberer Bezugspunkt. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 6,25 m festgelegt. Als rechnerische Bezugshöhe ist die Festsetzung pro Grundstück - entsprechend der Angaben im Rechtsplan- maßgeblich.

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

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Im Rahmen des Baufensters darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es wird empfohlen, diese in den Hauptgebäuden zu integrieren oder als Anbau in Verbindung mit diesen zu erstellen.

Entsprechende Sichtflächen sind bei jeder Ausfahrt vom Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum einzuplanen.

2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Planteil festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen nach dem Mischungsprinzip gemäß RASt gestaltet werden (siehe: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt, Kapitel 6.1.1).

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

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser ist auf den privaten Grundstücken zu verwenden bzw. in geeigneten Versickerungsmulden vor Ort zu versickern und mit einem Überlauf an die Kanalisation zu versehen.

Die Mulden sind mit einer mindestens 30 cm starken Oberbodenschicht zu gestalten und zu begrünen. Eine direkte Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Anlage von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen.

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 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Um die Energieversorgung der Gebäude effektiv und umweltschonend zu gestalten, wird bei Neu- und Umbauten die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) vorgeschlagen.

Die Ausrichtung des Geländes nach Süden prädestiniert die Wohngebäude für die Nutzung der Sonnenenergie. Die Gebäude sollten zur Minimierung von Wärmeverlusten in Niedrigenergiebauweise errichtet werden. Gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (Umweltministerium BW 2005) unterliegt der Bau von Anlagen zur Erdwärmennutzung in Wasserschutzgebieten Sonderregelungen.

2.11 Pflanzung auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Privatgrundstück ist ein heimischer standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind die Baumarten der Gehölzliste im Grünordnungsplan zu verwenden.

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.

Das Niederschlagswasser muss 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 3.2 Ökologische Hinweise

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 Bodenverhältnis 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 Ortschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern,
- folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
 - Zu- und Abwasserleitungen
 - Fußbodenbeläge
 - Tapeten und Kleinbauteile im Wohnungsbereich
 - 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 Recyclatanteil über 10 % beträgt. 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 (Pentachlorphenol) 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 Spritzwasser 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.

3.3 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. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Kreisarchäologen zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, (Telefon 0761/2083570) 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.

3.4 Ausnahmen und Befreiungen

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

3.5 Ordnungswidrigkeiten

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

Engen, 15.10.2013

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

