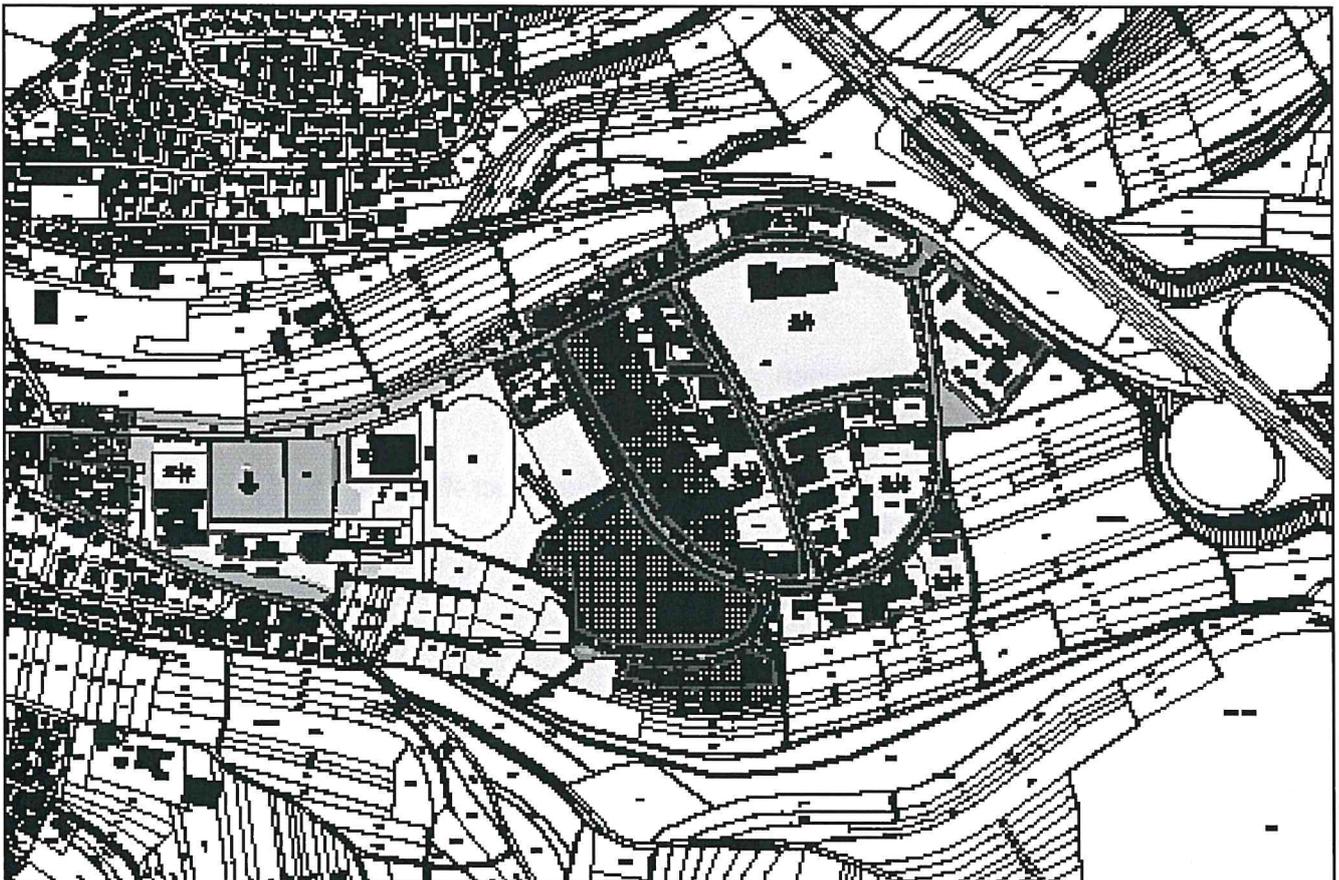




STADT ENGEN IM HEGAU

BEBAUUNGSPLAN

"Hinterm Friedhof - Grub - 5. Änderung"



Aufstellungsbeschluss	15.03.2007
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	13.09.2007
Bekanntmachung der Offenlage	19.09.2007
Offenlage § 3 (2) BauGB	27.09. - 29.10.2007
Behandlung der Anregungen	01.07.2008
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	22.07.2008
Rechtsverbindlichkeit	06.08.2008

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. Umwelt
9. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
10. Bodenordnung/Kosten
11. 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
 - 2.5 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:

"Hinterm Friedhof - Grub - 5. Änderung"
Vorprüfung des Einzelfalls vom 24.07.2007
Eingriffs-Kompensationsbilanz vom 08.05.2008

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000

Übersichtslageplan M = 1 : 10.000



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Stadt Engen hat zum Zweck einer besseren Nutzung der zur Verfügung stehenden bebaubaren Gewerbeflächen eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Hinterm Friedhof- Grub", rechtsverbindlich seit dem 03.11.1978, beschlossen.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

1. im Osten von der Bebauung Industriestraße
2. im Norden von der Jahnstraße
3. im Westen von den bestehenden Sportanlagen und Reserveflächen Schule und Sport
4. im Süden von den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden des Baugebietes.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 7,30 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan "Hinterm Friedhof Grub" soll im bereits überplanten Gewerbegebiet geändert werden. In Teilbereichen weist er ein Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 aus. Zwischen der Gerwigstrasse und dem Sondergebiet Sport gilt jedoch ein Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8. Um dem Ziel der verstärkten Innenentwicklung Rechnung zu tragen, soll die zulässige bauliche Dichte erhöht werden. Dadurch wird eine bessere Ausnutzung von Bauland erzielt und ein geringerer Eingriff bewirkt, da eine geringere Neuausweisung von Flächen im Außenbereich erforderlich ist.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt.

4. Bestand

Die Fläche des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.10.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hinterm Friedhof- Grub". Die Flächen sind als Gewerbeflächen (GE) ausgewiesen. Die Grundstücke sind großteils bebaut.

5. Geplante Bebauung

Der gesamte Planbereich wird wie bisher als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Um den Gegebenheiten der Topographie zu entsprechen wird eine maximale Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch lässt sich das geplante Bauvolumen und die Höhenentwicklung mit großer Genauigkeit, trotz der unterschiedlichen Geländeverwerfungen, bestimmen.

In der Planung wird auf einer Fläche von etwa 69.000 m² die maximal zulässige GRZ von 0,40 auf 0,80 und die maximal zulässige GFZ von 0,80 auf maximal 1,60 erhöht.

Dadurch soll dem bestehenden Gewerbe eine bessere Entwicklungsmöglichkeit durch Nachverdichtung gewährleistet werden. Desgleichen wird um bessere Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zu schaffen eine besondere Bauweise festgesetzt, die maximale Gebäudelänge von 50 m kann überschritten werden.

Um den gewerblich genutzten Bereich für Gewerbe vorzuhalten, sollen im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Einzelhandel wird auf 250 m² Verkaufsfläche pro Betrieb begrenzt. Voraussetzung ist, dass der Verkauf auf Produkte der einzelnen Firmen bezogen ist. Die Begrenzung ist gerechtfertigt, da im Stadtgefüge Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Innenstadt in einzelnen Sondergebieten ausgewiesen sind. Die Konzentration auf diesen Bereich soll zum Einen die Innenstadt stärken, zum Anderen ist in diesem Bereich eine verkehrstechnische Anbindung des Umlandes und der Ortsteile über ein bereits vorhandenes leistungsfähiges Straßennetz gegeben. Weitere Handelsansiedlungen – beispielsweise im Gewerbegebiet – würden zu einer Konkurrenzsituation und Schwächung des „Märktekonzeptes“ führen.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Der überplante Teilbereich ist über schon vorhandene öffentliche Straßen erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich bereits in den vorhandenen Erschließungsstraßen.

7. Grünordnung

Die überplanten Flächen sind derzeit über 90 % genutzt. Als Trennung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen dient der vorhandene Feldweg im Süden. Dieser Bereich bleibt von der Überplanung ausgenommen. Darüber hinaus werden in der Planung einige Punkte zur Minimierung des Eingriffs festgelegt:

- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen,
- Versickerungsgebot bei Niederschlagswasser gem. § 45 b Abs. 3 WG,
- fachgerechter Umgang mit Oberboden, mit Gefahrenstoffen und Abfall,
- Pflanzgebot für heimische standortgerechte Gehölze, Erhalt von Feldgehölzen an der Felix-Wankel-Straße, Ergänzungspflanzung von Straßenbäume und Pflanzung einer Feldhecke zur Eingrünung des Plangebietes,

- Verwendung von insektenschonender Beleuchtung,
- Verwendung offenporiger Beläge wird nur als Empfehlung ausgesprochen.

Um sonstige umweltschädigende Auswirkungen im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen im Weiteren 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).

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

8. Umwelt

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes (Innenentwicklung) vorbereitet werden. Die Schwellenwerte des UVP-Gesetzes für umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben werden nicht überschritten.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans gehen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in den meisten Punkten nicht über das hinaus, was bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan erlaubt ist. Wo sie das tun, sind Beeinträchtigungen für die Umwelt geringfügig oder können kompensiert werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt. Die Eingriffs-Kompensationsbilanz wurde erstellt und liegt, wie die Vorprüfung des Einzelfalls im Anhang bei.

9.1 Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

9.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO und) die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die Eintragungen im Baurechtsplan sind bindend.

9.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

10. Bodenordnung/Kosten

Die Grundstücke im Planbereich sind großteils bebaut. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes.

11. Flächenbilanz

Bruttobauland = **73.066m²** = **100,00 %**

Nettobauland	=	69.600m²	=	95,26 %
Gewerbeflächen	=	69.600 m ²	=	95,26 %
Flächen für Verkehr	=	3.466 m²	=	4,74 %
davon : Straßenverkehrsfläche	=	3.466 m ²	=	4,74 %

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) und Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 11.10.2005 (GBl. S. 668)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 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), zuletzt 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:

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Baugebiet ausgeschlossen.

Entsprechend §1 Abs. 9 BauNVO sind Verkaufsflächen auf 250 m² beschränkt. Der Verkauf ist auf die Produkte der einzelnen Firmen begrenzt.

Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 sind zulässig.

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 Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,80.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,60

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf Maximum vier begrenzt.

Die Eintragungen im Baurechtsplan 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 Planteil offene oder abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise darf die maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baurechtsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten.

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 zugelassen werden.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgelegten Flächen, sofern im Planteil festgelegt, zulässig.

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

Stellplätze und Stellplatzüberdachungen (ohne Wände) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2.5 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, dem Abwasserzweckverband Hegau Nord und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen.

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

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.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über eine belebte Bodenzone erlaubt. Sickerschächte sind nur in Verbindung mit begrünten Dächern möglich.

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.

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 im Sinne 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.

Für 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.

Da eine kompakte Bauweise einen entscheidenden Faktor darstellt, werden folgende AV-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.

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.

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:

- 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 Wohnungsinnenbereich
 - Fenster- und Türprofile
- bleihaltige Rostschutzmittel.

Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit dem geringst möglichen 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 (Pentachlorpenta) 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, 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 Fundbergrung einzuräumen.

3.5 Ausnahmen und Befreiungen

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

3.6 Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 213 BauGB wird hingewiesen.

Engen, 01.07.2008

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

