



STADT ENGEN IM HEGAU

BEBAUUNGSPLAN „BREITESTRAßE“

(Aufhebung des Bebauungsplanes "Breiten, Beugen, Sauerhalden - Änderung" rechtsverbindlich seit 18.05.1989 in Teilbereichen)



Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB	19.11.2009
Bekanntmachung desselben, Verfahren ohne UP, frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 iVm. 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB	18.02.2010
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB	27.07.2010
Bekanntmachung der Offenlage	04.08.2010
Offenlage nach §3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB iVm. § 13 Abs. 2 BauGB	12.08. - 09.09.2010
Behandlung der Anregungen	26.10.2010
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	23.11.2010
Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.12.2010
Rechtsverbindlich seit	01.12.2010

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

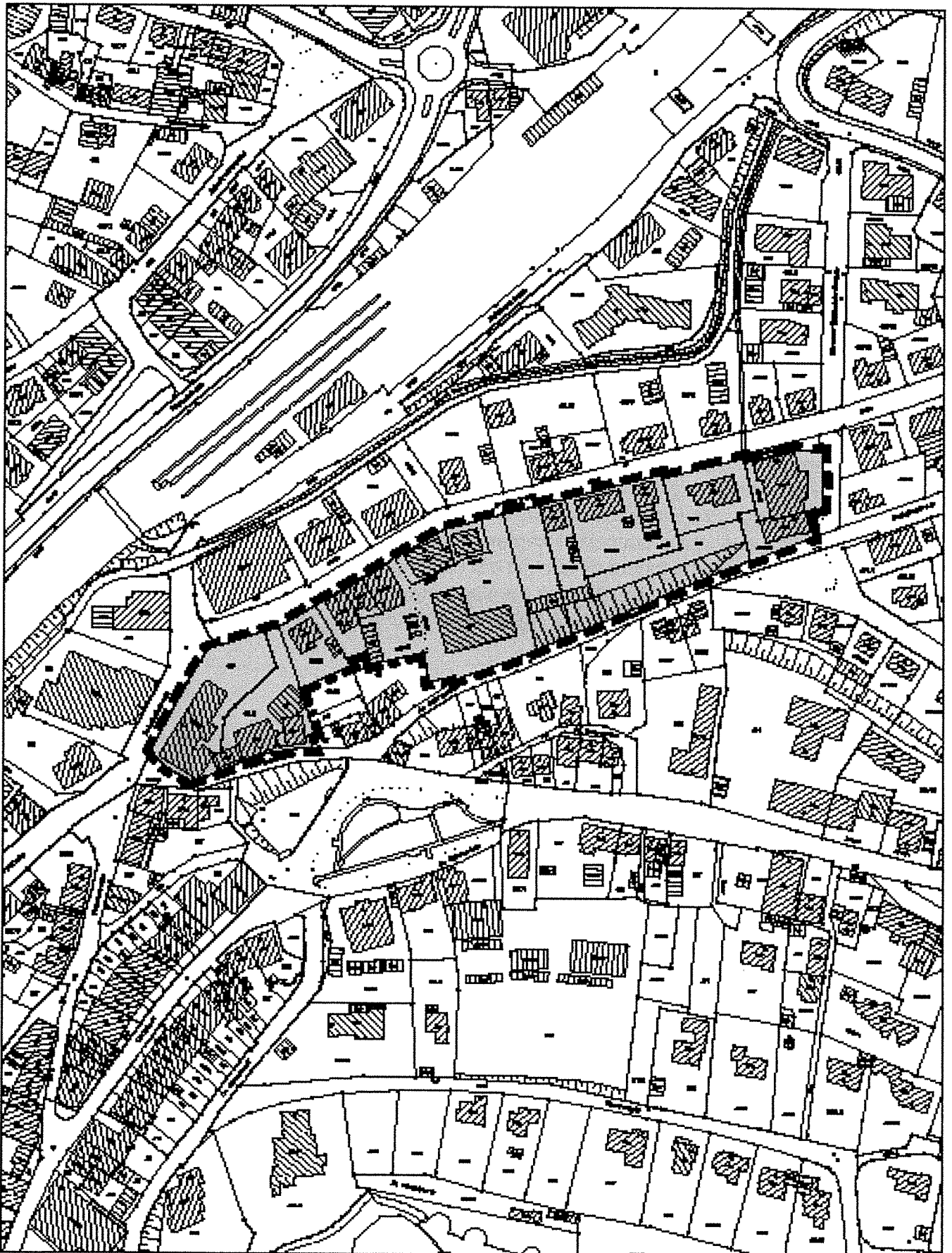
1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 2.5 Wasserflächen, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses
 - 2.6 Pflanzgebot
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

III. Anlagen :

Bebauungsplanentwurf „Breitestraße“ - Planzeichnung M = 1 : 500

1. Liste einheimischer Bäume und Sträucher
2. Abprüfung der Umweltbelange 23.11.2010
3. Bestandsplan "Breitestraße" 08.02.2010 - Planzeichnung M = 1 : 500

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 2.500



I. BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt Engen und wird von der Breitestraße im Norden und der Distelstraße im Osten, dem Deicherbuck, Am Schranken und dem Sonnenbuck im Süden und von der Bahnhofstraße im Westen begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breitestraße" ist eine Teilfläche des seit dem 18.05.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Breiten, Beugen, Sauerhalden – Änderung". Die Teilfläche der Breitestraße aus dem Bebauungsplan "Breiten, Beugen, Sauerhalden - Änderung" wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Breitestraße" aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,7 ha Rohbauland. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch Überplanung eines Teilbereiches des bestehenden Bebauungsplans "Breiten, Beugen, Sauerhalden – Änderung", soll der gemischt genutzte Bereich mit Gewerbenutzung und Wohnbebauung weiter entwickelt werden. Die vorhandenen Strukturen und Nutzungen sollen gestärkt und eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Es soll ein besonderes Wohngebiet entstehen, das die Wohnnutzung erhält und fortentwickelt und der bestehenden gewerblichen Nutzung und dem Handel Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Auch die Nachverdichtung des innerstädtischen Areals und die Stärkung der städtischen Struktur und Nutzungsmischung sind Ziele der Planung.

3. Rechtsgrundlagen

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP), rechtsverbindlich seit dem 20.07.2006, der VVG Engen ist der Bereich teils als gemischte Baufläche, teils als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Zur Entwicklung des Areals wurde im Jahre 2000 eine Städtebauliche Rahmenplanung Schiller-, Breitestraße erstellt, ein Konzept für die Entwicklung des Innenstadtbereiches, das empfehlenden Charakter hat. Infolge der Innenstadtentwicklung und Nachverdichtung wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB entwickelt.

4. Bestand

Die Flächen im Baugebiet werden derzeit großteils baulich genutzt. Das Plangebiet weist entlang der Breitestrasse eine typische Bebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts auf. Die von der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksteile sind nach dem bestehenden Bebauungsplan bebaubar, wobei die Baufenster keine größeren Gebäude zulassen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan gliedert den neu zu überplanenden Bereich in ein Mischgebiet (MI) im Bereich der Flurstücke 418, 419/2, 419/17 und 419/18 und ein allgemeines Wohngebiet (WA). Die Nutzungen in der bestehenden Bebauung sind annähernd bei allen Gebäuden vergleichbar mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den weiteren Etagen.

Im Bereich des Bebauungsplans Breitestraße befindet sich ein Lebensmitteldiscounter mit etwa 700 m² Geschossfläche, ein Hotel, eine Apotheke, ein Reformhaus, ein Fotogeschäft, ein Drogeriemarkt mit etwa 400 m² Geschossfläche, eine Eisdiele, Arzt- und Rechtsanwaltpaxen und mehrere Dienstleistungsbetriebe.

Die Grundstücke sind bebaut, wobei entlang der Straßenfront die Hauptgebäude stehen und im Rückbereich meist nur Nebengebäude errichtet wurden. Die Hangkante zum Deicherbuck ist größtenteils bewachsen.

Im Bereich der Breitestraße 10a besteht ein Lebensmitteldiscounter. Das Gebäude ist zurückgesetzt an der Hangkante, die Parkplätze zwischen Markt und Bebauung an der Breitestraße 8 und 10 angeordnet. Die Anlieferung erfolgt über den Parkplatz.

Die Bebauung im Umfeld wurde seit der 1970er Jahre bereits nachverdichtet. So wurde die Sparkasse in der Bahnhofstraße oder das ehemalige Kaufhaus Brigau in Bahnhofstraße errichtet. In den letzten Jahren entstanden in der Bahnhof- und Breitestraße zusätzliche Gebäude auf den vorhandenen Freiflächen. In der Bahnhofstraße wurde eine Seniorenwohnanlage mit 28 Wohnungen, in der Breitestraße ein Wohngebäude mit 11 Wohnungen errichtet. Die Bauten weisen eine hohe Auslastung der Grundstücke auf und sind für den überplanten Bereich beispielgebend.

Die bestehende Bebauung und Nutzung der Gebäude, sowie die Planung eines besonderen Wohngebietes entsprechen nach der TA-Lärm den Immissionsrichtwerten eines Kern- oder Mischgebietes. Hieraus leiten sich die zulässigen Schallpegel ab.

5. Geplante Bebauung

Das Plangebiet wird als „besonderes Wohngebiet“ gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. Dadurch sollen für die bisherige Wohnnutzung, Gewerbe und Handel Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die die besondere Eigenart des Gebiets berücksichtigen. Um die bisherige Art der Nutzung beizubehalten, sollen nur die gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen allgemein zulässig bleiben und die gemäß §4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden auch ausnahmsweise im Bebauungsplanbereich nicht zugelassen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

Die Struktur der geplanten Bebauung orientiert sich an den Bauten in der Breitestraße und Bahnhofstraße. Angestrebt wird mit den großzügigen Baufenstern, Flächen für eine innerstädtische Bebauung zu schaffen. Hierbei soll das Augenmerk auf eine geschlossene Bebauung entlang der Straßenflucht und eine angemessene Gebäudehöhe mit mehreren Etagen liegen. Die typische Nutzungsstruktur der Innenstadt mit einer Mischung von Handel, Dienstleistung und Wohnen ist ein wesentliches Ziel.

Um sicher zu stellen, das die Bebauung der Brachflächen und bei Abriss bestehender Bauten entlang der Straßenflucht erfolgt, ist parallel zur Breitestraße eine Baulinie vorgesehen, die zwingend zu bebauen ist. Die Höhe der Gebäude wird entlang der Straße ebenfalls mit Mindest und Maximalhöhen definiert um Flachbauten mit nicht der Innenstadt angemessenen Kubaturen hier auszuschließen.

Eine Gliederung der Baukörper zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss ist der unterschiedlichen Nutzung entsprechend zu schaffen. Bei größeren Gebäudelängen ist eine vertikale Gliederung gewünscht, um der bestehenden offenen Bauweise, die typisch für die zentrale Innenstadt von Engen ist, mit kleineren Einheiten zu entsprechen.

Die Andienung möglicher Handelsflächen ist nicht über die Straße möglich. Auch ist es notwendig, erforderliche Stellplätze auf den jeweiligen Privatgrundstücken oder in Parkgaragen unterzubringen. Entsprechende Flächen sind auf den Grundstücken zu berücksichtigen.

Von der Breitestraße aus gesehen ist das Gelände nahezu eben. Eine Böschung besteht im Süden zum Deicherbuck. Diese soll als Grünfläche erhalten bleiben und für das erforderliche Mikroklima im Gebiet sorgen. Zur Sicherung der grünen Hangkante wird ein geeigneter Verbau gefordert, um das Abrutschen der Hangkante zu verhindern und den Deicherbuck zu sichern.

Mit der ab März 2010 rechtskräftigen überarbeiteten LBO werden die erforderlichen Abstandsflächen zwischen einzelnen Bauten neu geregelt. Entgegen der Neuregelung soll die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 der Wandhöhe betragen.

6. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist über die Breitestrasse im Norden und Bahnhof- und Schillerstraße im Westen an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Durch eine stärkere Verdichtung der Bebauung ist geringfügig mit weiterem Verkehr zu rechnen. Durch die zentrale Lage und die Nähe zu Bahnhof und Bushaltestellen wird ein Teil des Verkehrs durch den ÖPNV geleistet. Es ist davon auszugehen, dass der zu erwartende zusätzliche Verkehr von der Breitestraße aufgenommen werden kann. Für die Bebauung und insbesondere für die Gewerbeeinheiten sind ausreichend Parkplätze auf den privaten Grundstücken vorzuweisen.

Gas-, Wasser- und Stromleitungen liegen im Plangebiet oder in der Breitestraße. Die Entwässerung des Gebietes ist nach dem bestehenden Gesamtentwässerungsplan mit dem vorhandenen Kanalnetz gewährleistet.

7. Auswirkungen der Planung

Die Überplanung des alten Bestandes wird zu einer Umstrukturierung des Gebietes führen. Hierdurch sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

1. dichtere bauliche Nutzung der Grundstücke
2. Schaffen weiterer moderner Wohnflächen
3. Erweitern des Handels- und Dienstleistungsangebotes.

Die Grundstücke sind zu 80 % baulich genutzt.

8. Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht vor, dass innerhalb des Plangebietes die derzeit bestehenden Bäume und Sträucher summarisch erhalten bleiben. Teilweise bestehen jetzt einzelne Grünbereiche innerhalb der gewerblich genutzten Grundstücke.

Durch eine Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der überplanten Flächen – vor allem der Parkflächen – auf den privaten Grundstücken soll die Gesamtzahl der Bäume erhalten bleiben und die unbebauten Flächen in Ihrer Gestaltung aufgewertet werden.

Langfristig ist das städtebauliche Ziel eine Durchgrünung der Parkflächen und der Randzonen. Der vorhandene stark durchgrünte Hang zum Deicherbuck ist zu erhalten.

9. Umwelt

Entsprechend § 1 a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich (als Ergebnis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Da ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommt, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB werden jedoch im weiteren Verfahrenfortgang ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

9.1 Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich insgesamt drei Altstandorte, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden. Sollten bei künftigen Tiefbauarbeiten Auffälligkeiten im Bereich dieser Standorte festgestellt werden, so ist das Landratsamt Konstanz zu beteiligen.

10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

10.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Festgesetzt wird ein " besonderes Wohngebiet " - entsprechend § 4a BauNVO.

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 die Firsthöhe (FH) und entlang der Straße in Wand- und Firsthöhe (WH) in Metern festgelegt. Die Wandhöhe wird teils als Mindest- und Maximalhöhe im Bebauungsplan definiert. Als unterer Bezugspunkt wird das Straßenniveau der Breitestraße in m ü. NN im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, bestimmt. Durch diese Bezugspunkte lassen sich die zulässigen Höhen für die Gebäude mit Genauigkeit festsetzen.

11. Bodenordnung/Kosten

Das Baugebiet besteht aus dem 19. und 20. Jh. Die öffentlichen Leitungen liegen im Bereich der Breitestraße und sind ausreichend dimensioniert.

Zur Erschließung des Baugebietes entstehen keine zusätzlichen Kosten.

12. Flächenbilanz

Bruttobauland	= 18.991 m ²	=	100,00 %
Nettobauland	= 14.702 m ²	=	77,42 %
Verkehrsflächen	= 2.646 m ²	=	13,93 %
davon Straßenverkehrsfläche	= 2.646 m ²	=	13,93 %
Grünflächen	= 1.643 m ²	=	8,65 %

13. Dichte

Netto-Wohndichte	150 Pers. : 1,55 ha	=	96,78 P/ha
Brutto-Wohndichte	150 Pers. : 1,90 ha	=	78,94 P/ha
Netto-Wohnungsdichte	60 WE : 1,55 ha	=	38,70 WE/ha
Belegziffer	150 Pers. : 60 WE	=	2,5 Pers/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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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 14.12.2009 (GBl. S. 802)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz 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. 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 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB = besonderes Wohngebiet) gemäß § 4a BauNVO fest.

Zulässig (BauNVO § 4a Abs 2) sind :

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften.
3. Sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude
5. Anlagen für Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig (BauNVO § 4a Abs 3) sind :

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung (BauNVO § 4a Abs 3 Nr. 1)

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden auch ausnahmsweise im Bebauungsplanbereich nicht zugelassen.

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 Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,60. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,20. Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen und entlang der Breitestraße durch eine Baulinie dargestellt. Entsprechend § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind Ausnahmen von der Baulinie in Form von Vor- und Rücksprüngen von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig, um eine vertikale Gliederung der Gebäude zu erzielen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren 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.

Zur Sicherung der Hangkante sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um ein Abrutschen oder Beschädigen der Bäume zu verhindern und Schäden an der öffentlichen Straße und Leitungen im Deicherbuck auszuschließen.

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

Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Stellplatzüberdachungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, der Abstand von der öffentlichen Fläche muss mindestens 50 cm betragen.

Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,6 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Die vorgenannten Sichtfeldregelungen gelten auch für die Anlage von Privatzufahren. Die Sichtfelder/Sichtdreiecke erstrecken sich in einem Abstand von 3 m vom bestehenden Fahrbahnrand der Ausfahrt bis zu einem Sichtpunkt in 60 m Entfernung entlang des Fahrbahnrandes auf beiden Seiten.

2.5 Wasserflächen, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Geplante bauliche Maßnahmen müssen hochwasserfrei sein, d.h. sie müssen über dem 100-jährlichen Hochwasserereignis (519 m üNN) liegen oder durch bauliche Vorkehrungen hochwassersicher erstellt werden. Bei bestehenden Gebäuden sollte der Hochwasserschutz erforderlichenfalls durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

2.6 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Parkflächen sind durch Bäume zu gliedern. Hierbei sind je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Der Baum muss in einem der Baumgröße entsprechend großen Pflanzquartier gesetzt werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Es sind vorrangig zu verwenden:

Bäume (Mittelstamm) – siehe Liste einheimischer Bäume im Anhang

Hecken – siehe Liste einheimischer Sträucher im Anhang.

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 die 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 Ökologische Hinweise

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.

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 fordern 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:

- 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.

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 (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 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. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, (Telefon 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls 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, 23.11.2010

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

Pflanzliste

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 pyraister	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	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder *
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball *
Vitis sylvetris	Wildrebe

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 für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum

Campanula rotundifolia

Dianthus carthusianorum

Hieracium pilosella

Petrohagia saxifraga

Saponaria ocymoides

Sedum album "coral carpet"

Sedum reflexum

Sedum spurium

Schnittlauch

Rundblättrige Glockenblume

Karthäusernelke

Kleines Habichtskraut

Steinbrech-Felsenneke

Kleines Seifenkraut

Weißer Mauerpfeffer

Zurückgekrümmte Fetthenne

Kaukasus-Mauerpfeffer