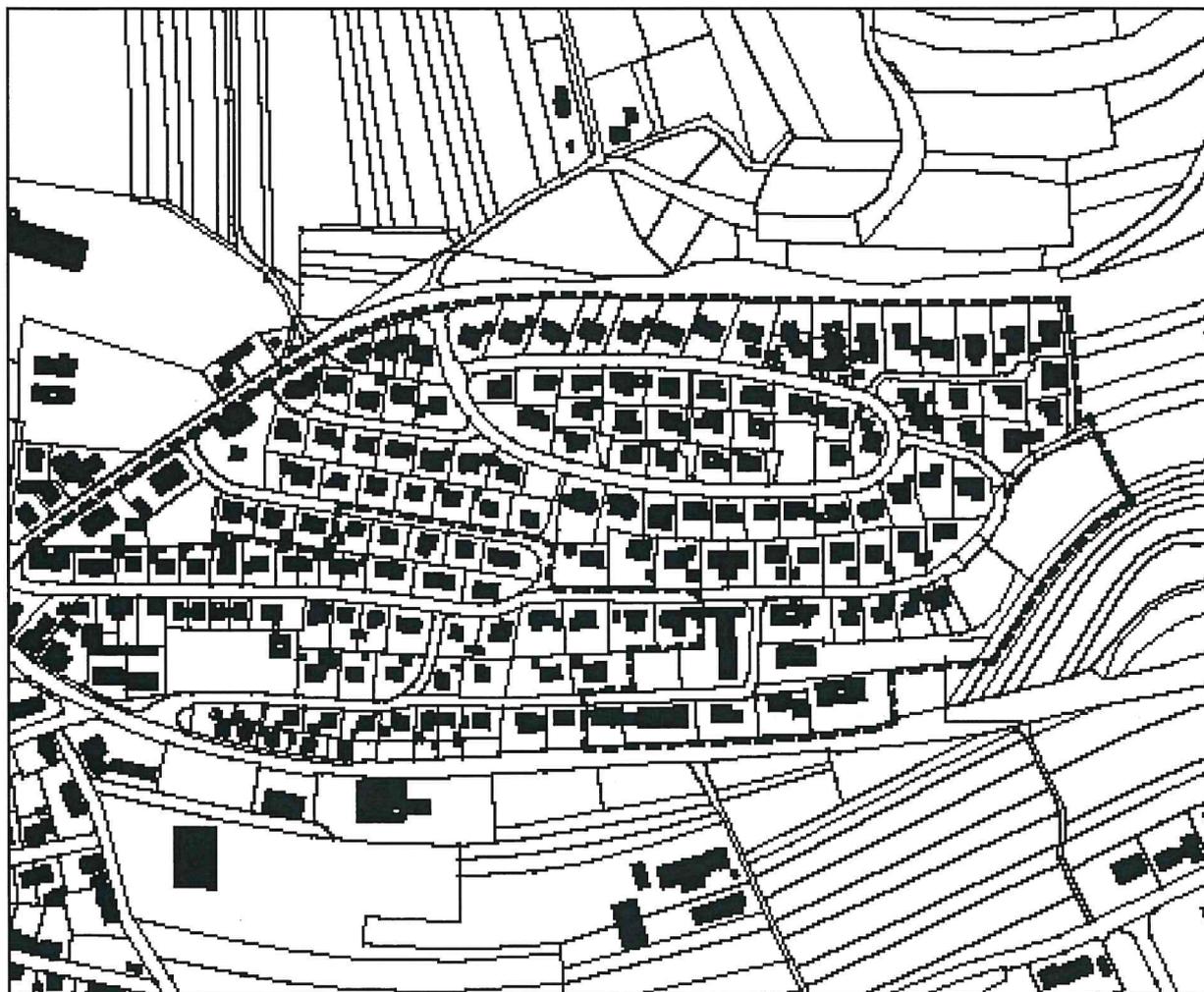




STADT ENGEN IM HEGAU

Bebauungsplan

"Emmet Scheurenbohl - 3. Änderung"



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

03. November 1994
19. Januar 2006
25. Januar 2006
02. Februar – 06. März 2006
09. Mai 2006
28. Juni 2006
05. Juli 2006

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

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

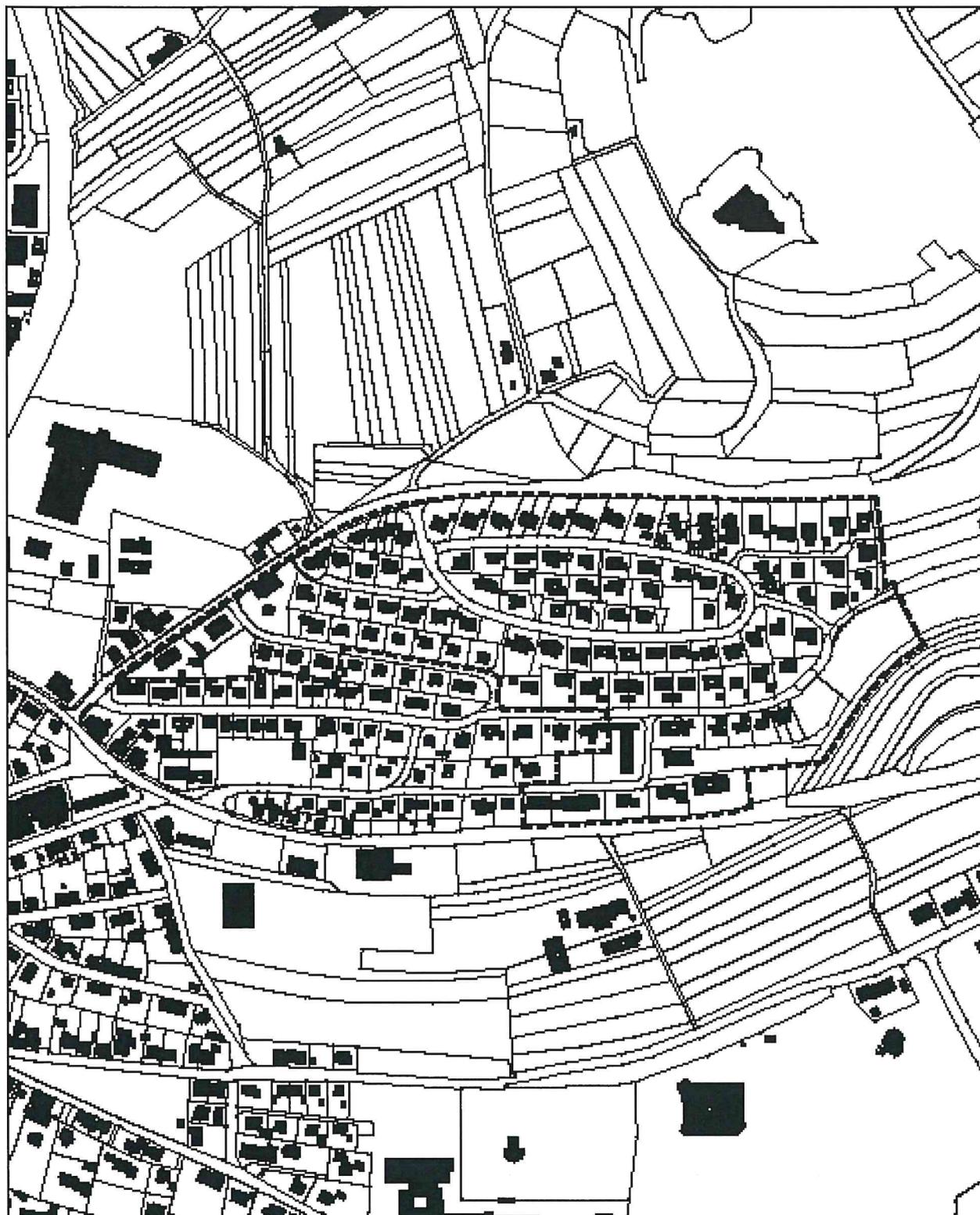
II. Bebauungsvorschriften

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
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 3.1 Entwässerung
 - 3.2 Wärme- und Schallschutz
 - 3.3 Ökologische Hinweise
 - 3.4 Sicherung von Bodenfunden
 - 3.5 Ausnahmen und Befreiungen
 - 3.6 Ordnungswidrigkeiten

III. Anlage

1. Bebauungsplan "Emmet Scheurenbohl – 3.Änderung"
2. Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Um eine bauliche Entwicklung im Bereich des bestehenden Bebauungsplans "Emmet Scheurenbohl" zu ermöglichen, hat der Technische Ausschuss der Stadt Engen am 19.01.2006 zum Zweck einer geordneten Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

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

1. im Süden von der Acher Straße (B 491) und der bestehenden älteren Bebauung
2. im Nordwesten und Norden von der Schützenstraße (K 6177 nach Bittelbrunn).
3. im Osten von landwirtschaftlichen Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 11,57 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Es liegen mehrere konkrete Bauanträge und Planungen für die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Emmet Scheurenbohl" als bestehendes Wohngebiet ausgewiesenen Flächen vor, die von der rechtsverbindlichen Bauleitplanung abweichen. Die Stadt Engen sieht sich daher veranlasst, den Bebauungsplan zur Sicherung der sich gewandelten Planungsziele zu ändern.

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

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 17.07.1985 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehendes Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. Auch in der Fortschreibung des FNP 2000 sind die überplanten Grundstücke als bestehende Wohnbau- und Mischbauflächen ausgewiesen. Im laufenden FNP-Verfahren ist die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Offenlage abgeschlossen. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen ist im April 2003 erfolgt. Die Feststellung des FNP 2000 ist durch die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen 2005 erfolgt, die Genehmigung und Bekanntgabe wird 2006 erfolgen.

4. Bestand

Im Plangebiet wurden bereits durch den seit 20.09.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen als Grundlage für die Entwicklung des Baugebietes getroffen. Oberhalb der Straße "Im Scheurenbohl" sind in Folge Mehrfamilien- und Reihenhäusern entstanden. Der größte Teil ist seit den 70er Jahren mit Einfamilienhäusern bebaut.

Der Bereich um den Köpferplatz, der als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen ist, weist mehrere Handwerksbetriebe und ein Busunternehmen auf. Er soll als Mischgebiet erhalten bleiben. Die Wohnbebauung entlang der baulich bislang nicht genutzten Flächen südöstlich der Ostlandstraße soll weiterentwickelt werden.

5. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen, welche im Bodenschutzkataster geführt werden, Friedrich-Mezger-Straße 22 und Friedrich-Mezger-Straße 28. Diese Flächen wurden im Rahmen der flächenmäßigen historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen in das Kataster aufgenommen. Aus fachtechnischer Sicht wird davon ausgegangen, dass von den Flächen keine Schutzgutgefährdung (Mensch, Grundwasser u.a.) zu erwarten ist.

Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass Belastungen im Untergrund vorhanden sind, die bei künftigen Tiefbauarbeiten eine Entsorgungsrelevanz aufweisen, d.h. anfallendes Aushubmaterial ist nicht frei verwertbar.

Sämtliche Tiefbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

6. Geplante Bebauung

Der gesamte Planbereich wird wie bisher als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO und als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Mischgebiet soll auch künftig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans werden weitgehend übernommen. Dies empfiehlt sich alleine aus dem Tatbestand, dass etwa 90% des Baugebietes bereits bebaut sind und die entstandene Struktur durch die Übernahme der bisherigen Festsetzungen gesichert werden soll.

Um die vorhandene Struktur mit einem hohen Anteil an hochwertiger Wohnbebauung und die vorhandenen nicht störenden Gewerbebetriebe im Mischgebiet vor weiteren Nutzungen mit höherem Emissionspotential zu schützen, werden Vergnügungsstätten sowie Tankstellen und größere Beherbergungsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Auch kleinere im Mischgebiet üblicherweise zulässige Vergnügungsstätten sollen hier ausgeschlossen werden. Das Mischgebiet ist von vorhandener Wohnbebauung umschlossen, so dass durch eine Vergnügungsstätte, vor allem zu den Ruhezeiten, ein nicht unerhebliches Störpotenzial ausgehen könnte.

Die große Zahl an Einfamilienhäusern mit gepflegten Hausgärten spricht dafür, dass auch Kleintierzucht und Haltung im Plangebiet nicht zugelassen werden soll. Hierunter ist beispielsweise die Zucht von Stallhasen, Kaninchen oder Hühnern zu verstehen, nicht das Halten von Haustieren generell.

Die bisher nicht bebauten Flächen südöstlich der Ostlandstraße sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. In offener Bauweise sollen in Anlehnung an die bereits bestehende Wohnbebauung ein- und zweigeschossige Gebäude an der Hangkante und am Hangfuß entstehen. Bedingt durch den steilen Hang müssen die Häuser an der Hangkante aufgeständert werden,

wodurch diese höher in Erscheinung treten. Die Gebäudehöhe der geplanten Häuser an der Talsohle ist entsprechend abgestimmt, um die notwendige Aufständigung zu verdecken.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, der maximalen Grundflächen- und Geschossflächenzahl soll die Möglichkeit einer kompakten Bebauung geschaffen werden.

Auch ist es Ziel, die vorhandene Gebäudestruktur und Dichte in den fast vollständig bebauten Bereichen zu sichern. Die planerisch zulässige Höhe der Gebäude und Dichte der Bebauung soll der bereits bestehenden Bebauung angepasst werden. Für fast alle Gebäude besteht hierbei ein geringes Maß an Erweiterungs- und Anbaumöglichkeit. Eine stärkere Nachverdichtung ist nicht vorgesehen, um den ursprünglichen Charakter des Gebietes zu erhalten.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Der neu überplante Bereich im Südosten der Ostlandstraße wird über eine zusätzliche Anliegerstraße von der Friedrich-Mezger-Straße aus erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen Erschließungsstraßen vorhanden. Bei einer weiteren Aufteilung der Grundstücke und einer gegebenenfalls hierdurch erforderlichen weiteren Erschließung ist diese vom Grundstückseigentümer zu übernehmen bzw. auf dessen Kosten herzustellen. Es entstehen durch die Überplanung für die Stadt keine weiteren Kosten.

7. Grünordnung

Die geplante Bebauung stellt keinen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft dar, da das Gebiet auch bisher als Wohnbauland ausgewiesen war. Durch die Überplanung wird keine höhere Dichte der Versiegelung angestrebt. Vielmehr ist das Ziel, die bislang zulässige Bebauungsdichte an der Hangkante zu reduzieren und somit die geplanten Häuser besser ins Landschaftsbild einzubinden.

Ein Ausgleich nach § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich. Der Planbereich deckt sich zu 98% mit den bereits im ursprünglichen Bebauungsplan von 20.09.1971 überplanten Flächen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine geringfügige Änderung der ausgewiesenen Baufenster im Bereich südlich der Ostlandstraße. Hierbei erfolgt jedoch keine weitere Versiegelung.

Darüber hinaus wurde für den bereits überbauten Bereich eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen. Durch die geringere Dichte der Bebauung am Ortsrand entsteht eine ökologische Nische für Pflanzen und Tierwelt (siehe Flächenbilanz).

Um sonstige umweltschädigende Auswirkungen im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen auch im Bereich dieses Bebauungsplans die vom Gemeinderat für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie den Wohnungsbau beschlossenen ökologischen Anforderungen beachtet werden (Öko-Bau-Richtlinien und Öko-Bau-Vorschriften der Stadt Engen). Die Entschließung des Gemeinderates vom 25.01.2005 zu den ökologischen Anforderungen ist deshalb im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis übernommen worden.

Entsprechend des Wassergesetzes (WG) in der Fassung von 20.01.2005 für Baden-Württemberg wird auf das Versickerungsgebot bei Niederschlagswasser gem. § 45 b Abs. 3 WG hingewiesen.

8. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Bau NVO), die Geschossflächenzahl GFZ und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO) als Höchstgrenze. Dadurch wird das Bauvolumen und die Höhenentwicklung der Wohnhäuser in ausreichendem Maße bestimmt.

In den mit den Nrn. 8, 11, 12 und 13 bezeichneten Baugebieten mit größeren Geländerverwürfen wird zusätzlich eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Rohbodenhöhe des untersten Geschosses mit Wohnnutzung, der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zusätzliche Festsetzung soll das höhenmäßige Erscheinungsbild der Gebäude festlegen und sie gestalterisch in die Topographie einbinden.

8.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

9. Bodenordnung/Kosten

Die unbebauten Grundstücke im Planbereich sind derzeit im Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren im Sinne der Bodenordnung ist wegen der vorhandenen Struktur und Erschließung des Gebietes nicht notwendig. Die geplante zusätzliche Erschließung am Hangfuß wird über einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt. Es entstehen für die Stadt keine zusätzlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	=	115.707 m ²	=	100,00 %
Nettobauland	=	96.659 m ²	=	83,65 %
Straßenverkehrsflächen	=	10.585 m ²	=	9,16 %
Spielplätze/Grünflächen	=	8.304 m ²	=	7,19 %

GRZ Bestand = 0,40 = 38.664 m²

GRZ Planung = 0,30 = 28.998 m²

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. Seite 895)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO fest.

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur dann zulässig, wenn es sich um kleine Einheiten bis maximal 4 Betten handelt.

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr.4, und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Bebauungsplanbereich nicht zugelassen.

Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind 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 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO).

In den mit den Nrn. 8, 11, 12 und 13 bezeichneten Baugebieten wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Rohbodenhöhe des untersten Geschosses mit Wohnnutzung, der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im Baurechtsplan und sind verbindlich. Die zusätzliche Festsetzung für die Baugebiete 8, 11, 12 und 13 erfolgt textlich in den Bebauungsvorschriften.

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 Bauweise (§ 22 Abs.2 Bau NVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baurechtsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Anlagen und Einrichtungen der Kleintierzucht sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

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 Straßensbild nicht stören oder in Gebäude integriert bzw. angebaut sind.

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

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

Offene, nicht eingefriedigte Stellplätze und Stellplatzüberdachungen dürfen in einem Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand oder Gehweg errichtet werden.

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 Wärme- und Schallschutz

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

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

3.3 Ökologische Hinweise (Empfehlung zur Umsetzung umweltgerechten Bauens)

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

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

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

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

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

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

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

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

Energie

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die "Energiequelle Energiesparen" sollte mit Priorität genutzt werden. Da eine kompakte Bauweise einen entscheidenden Faktor darstellt, werden folgende A/V-Verhältnisse (Verhältnis zwischen wärmeabstrahlender Oberfläche und beheiztem Volumen; Einheit 1/m) empfohlen:

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

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

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

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

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

Die Öko-Baurichtlinien fordert alle Bauherren auf – trotz moderner Heiztechnik und ggf. thermischer Solaranlage – beim baulichen Wärmeschutz den Niedrigenergiehausstandard umzusetzen. Zur Überprüfung der Winddichtheit 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 Waschschen,
- 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 Gefahrstoffverordnung, 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 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 (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.

3.5 **Sicherung von Bodenfunden**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, (Telefon 0761/20712-0, Fax 0761/20712-11) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.6 **Ausnahmen und Befreiungen**

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

3.7 Ordnungswidrigkeiten

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

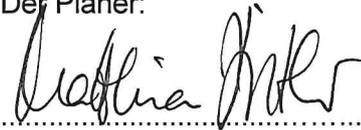
Engen, 10.05.2006

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister