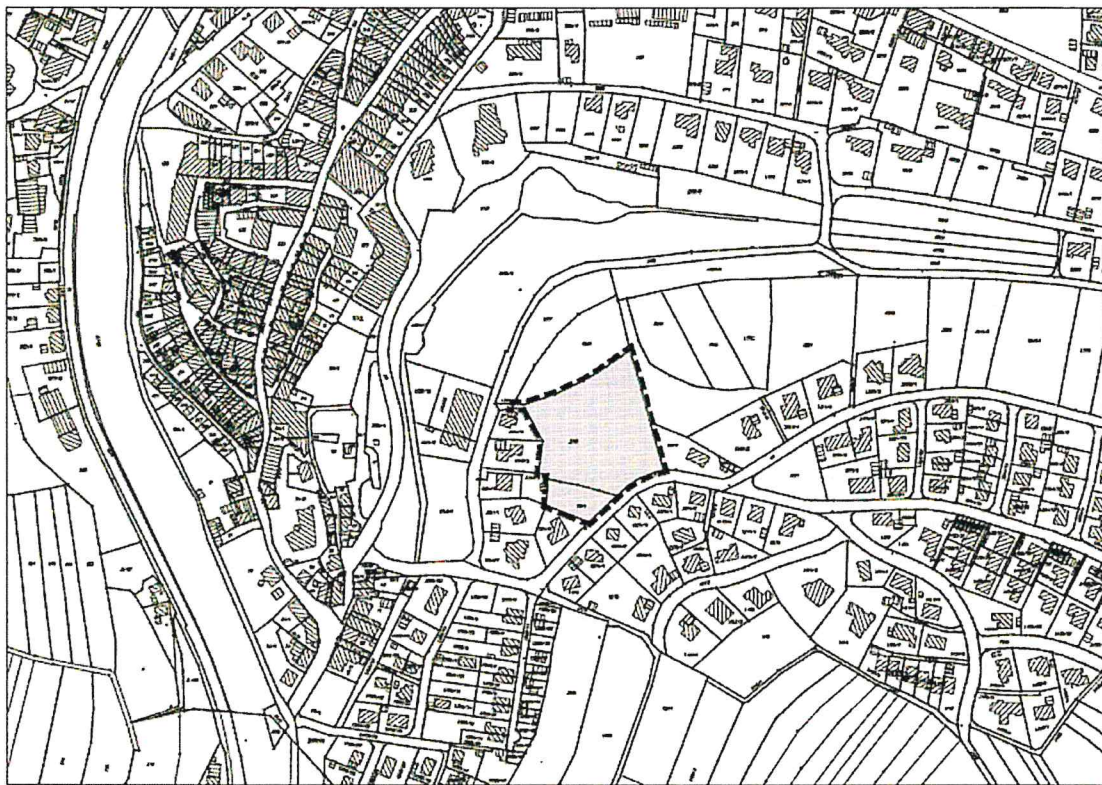


STADT ENGEN IM HEGAU



BEBAUUNGSPLAN "REIGERÄCKER 1.ÄNDERUNG" ENGEN



Aufstellungsbeschluss	31.03.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	13.04.2011
Frühzeitige Beteiligung, Scoping	14.04.2011 - 27.04.2011
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	12.05.2011
Bekanntmachung der Offenlage	18.05.2011
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.05.2011 - 27.06.2011
Behandlung der Anregungen und Beschluss der erneuten Offenlage	05.07.2011
Bekanntmachung der erneuten Offenlage	13.07.2011
Erneute Offenlage	21.07.2011 - 22.08.2011
Behandlung der Anregungen aus der erneuten Offenlage	20.09.2011
Satzungsbeschluss	25.10.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	09.11.2011
Rechtsverbindlich	09.11.2011

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

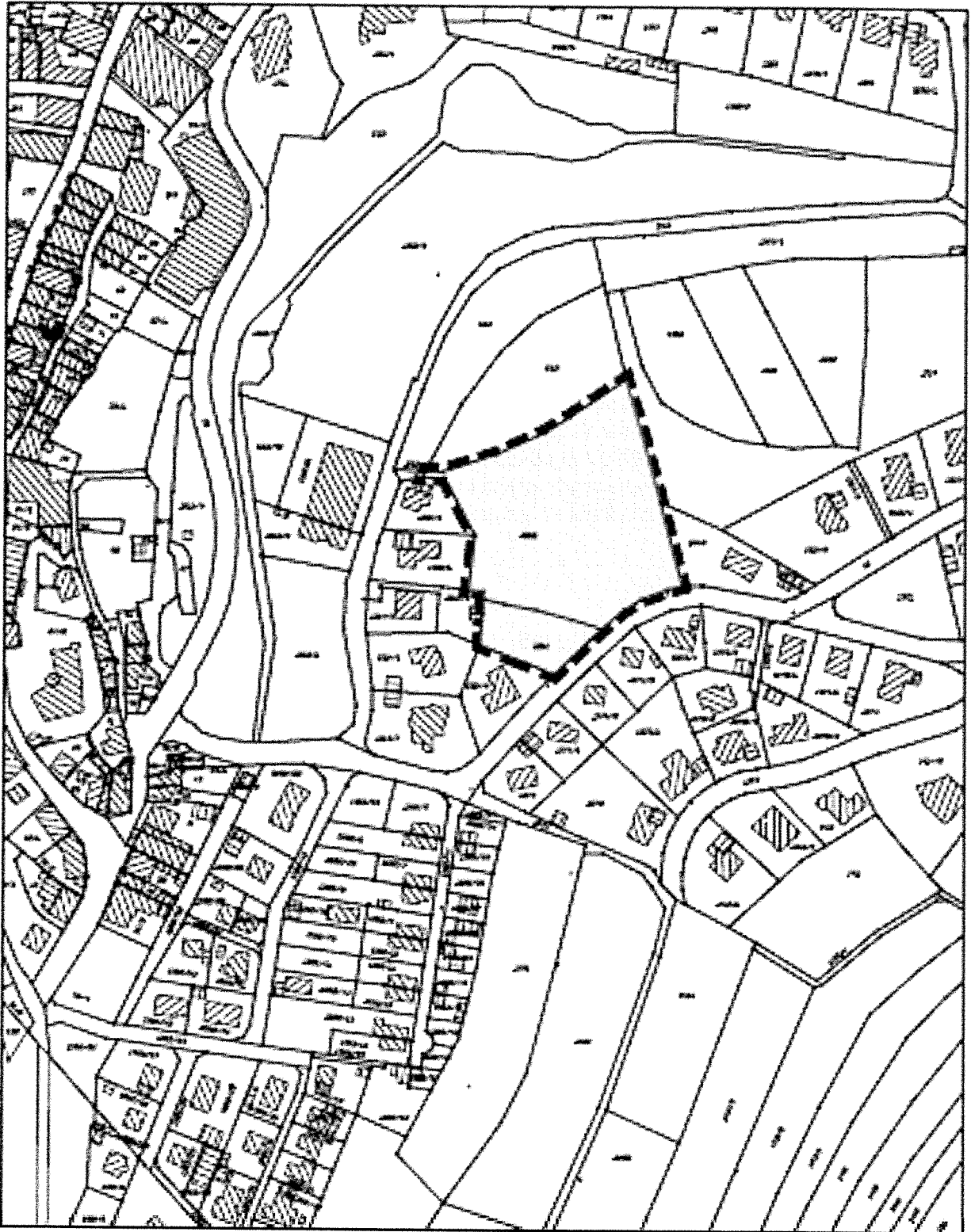
II. Bebauungsvorschriften

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 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers
 - 2.6 Baumpflanzung auf Privatgrundstücken
 - 2.7 Erhalt bestehender Hecken, Sträucher und Bäume
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 " Reigeräcker 1. Änderung" 25.10.2011	Planzeichnung M = 1 : 500
Städtebaulicher Gestaltungsplan "Reigeräcker 1. Änd." 25.10.2011	Planzeichnung M = 1 : 500
Grünordnungsplan "Reigeräcker 1. Änderung" 25.10.2011	Planzeichnung M = 1 : 500
Bestandsplan 05.07.2011	Planzeichnung M = 1 : 500
Umweltanalyse Stand 05.07.2011	

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst-Nrn. 1314 und 1315 im östlichen Bereich von Engen und wird im Nordosten und Nordwesten von landwirtschaftlichen Wiesenflächen, im Südosten von bestehender Bebauung und der Straße Vögtleshalde, im Süden und im Westen von bestehender Bebauung begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,83 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet war im seit dem 15.06.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Reigeräcker" als Kinderspielplatz ausgewiesen.

Nach Aufgabe des Spielplatzes im Plangebiet und Entwicklung eines Spielplatzes im Stadtpark in etwa 150 m Entfernung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Baulücke mit Wohngebäuden geschaffen werden. Damit kann die vorhandene Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken befriedigt werden, ohne dafür Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Kinderspielplatz aus. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig, sondern es erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans zu einem späteren Zeitpunkt.

Die gesamte Planfläche ist unter dem Schwellenwert von 20 000 qm. Ein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben wird durch die vorliegende Planung nicht begründet. Da weiterhin keine Auswirkungen auf Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erkennbar sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

4. Bestand

Das Plangebiet ist derzeit baulich nicht genutzt. Die Fläche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, liegt auf eine Plateau und ist durch ein stark abfallendes und bewachsenes Hanggelände nahezu vollständig von der Umgebungsbebauung abgegrenzt. Die umgebende Bebauung ist als Reines Wohngebiet festgesetzt, das großteils mit Einfamilienhäusern aus den 60-er und 70-er Jahren bebaut ist. Die Häuser sind ein- oder zweigeschossig mit Sattel- oder Walmdächer von 22° Dachneigung.

Die Fassaden sind als Putzfassaden ausgebildet. Garagen und Nebengebäude sind größtenteils freistehend oder an Gebäude angebaut.

5. Geplante Bebauung

Es ist geplant, das Plateau einer lockeren Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern zuzuführen. Die stark abfallende Hangfläche soll weitestgehend belassen werden.

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

Die mögliche Stellung und Dimension der Gebäude wurde so gewählt, dass von jedem Grundstück ein Blickbezug in die Landschaft möglich ist und sich die neuen Gebäude auf dem Plateau in die vorhandene Topographie harmonisch einfügen und nicht als Fremdkörper empfunden werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlage (Wand- und Firsthöhe), die Grundflächen- und Geschossflächenzahl und die Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Die Wandhöhe (WH) wird für Satteldächer und sonstige Dachformen auf max. 5,50 m, für Flachdächer auf max. 6,50 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 9,00 m festgelegt. Das Dachgeschoss kann somit genutzt werden, so dass eine höhere Dichte der Bebauung erreicht werden kann.

Die verstärkte Nachfrage nach größeren Grundstücken wurde bei der Planung berücksichtigt. Damit jedoch keine zu starke Versiegelung an Flächen entstehen kann, wird abweichend von der BauNVO eine geringere Dichte der Bebauung zugelassen. Dies erfolgt durch Festsetzen einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ).

Um eine großzügige Bebauung zu erzielen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt besonders auch für Schwimmbäder, sofern sie als Nebenanlagen zu werten sind und größer als 40 m³ sind, aber oberirdisch nicht in Erscheinung treten. Damit können diese auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist über bestehende Straßen an das Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der vorhandenen Straße "Vögtleshalde" und einen noch zu errichtenden Stichweg.

Gas- Wasser- und Stromleitungen sind in unmittelbarer Nähe des Baugebietes oder in der Straße vorhanden. Im Baugebiet ist Kabelfernsehen vorhanden.

Die Entwässerung des Gebietes ist nach dem bestehenden Gesamtentwässerungsplan vollständig gewährleistet.

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 "Vögtleshalde" bereit gestellt werden.

7. Auswirkungen der Planung

Die Überplanung der Teilfläche des Baugebietes "Reigenäcker" wird zu einer Umstrukturierung des Gebietes führen. Hierdurch sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- geringfügigere Steigerung des Verkehrsaufkommens in den vorhandenen Verkehrswegen.
- Entfernen eines Teils der Gehölze auf dem Plateau des Plangebiets.
- Umstrukturierung eines Teils der Heckenstruktur im Hangbereich.
- Versiegelung eines Teils der vorhandenen Wiesenflächen.

Die Auswirkungen auf die Natur und die Umweltbelange werden differenziert in der Umweltanalyse dargelegt. Die Umweltanalyse ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

8. Grünordnung

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

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.

Da ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a 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 Verfahrensforgang ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

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 am 25.01.2005 vom Gemeinderat beschlossene Fassung ist deshalb im Textteil des Bebauungsplanes übernommen worden.

Von den nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei guter landwirtschaftlicher Praxis Immissionen aufgrund Gülleausbringung sowie Bodenbearbeitung 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 Abs. 1-3 Ziff. 1-5 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe) als zulässiges Höchstmaß. 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 Wandhöhe (WH) in Metern festgelegt und im Bebauungsplan definiert. Als unterer Bezugspunkt wird das Straßenniveau 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

Die Grundstücke 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 0,37 ha Nettobaufläche.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes betragen:

1. Kanalisation	ca.	50.000 €
2. Straßenbau	ca.	35.000 €
3. Straßenbeleuchtung	ca.	2.000 €
4. Stromversorgung	ca.	8.000 €
5. Wasserversorgung	ca.	8.000 €
6. Gasleitungen	ca.	8.000 €
7. Planung	ca.	15.000 €
Gesamt Erschließungskosten	ca.	126.000 €

12. Flächenbilanz

Bruttobauland	=	8.309 m ²	=	100,00 %
Nettobauland	=	3.796 m ²	=	45,68 %
Verkehrsfläche	=	599 m ²	=	7,21 %
Grünflächen	=	3.914 m ²	=	47,11 %

13. Dichte

Netto-Wohndichte	9 Pers. : 0,37 ha	= 24,32 P/ha
Brutto-Wohndichte	9 Pers. : 0,83 ha	= 10,84 P/ha
Netto-Wohnungsdichte	3 WE : 0,37 ha	= 8,11 WE/ha
Belegziffer	9 Pers. : 3 WE	= 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 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 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 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Bau NVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe) von Gebäuden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,30. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,60. Die Wandhöhe und Firsthöhe sind als Maximalhöhe jeweils festgelegt. Die untere Bezugshöhe ist mit 529,0 müNN festgesetzt.

Für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut als oberer Bezugspunkt. Für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Dachhaut.

Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im Baurechtsplan und sind verbindlich. Die Wandhöhe (WH) wird für Satteldächer und sonstige Dachformen auf max. 5,50 m, für Flachdächer auf max. 6,50 m festgelegt. Die Firsthöhe (FH) auf max. 9,00 m festgelegt.

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. 24 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baurechtsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO bis 40 m³ und unterirdische Nebenanlagen ohne Größenbegrenzung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Garagen, nicht eingefriedigte Stellplätze und Stellplatzüberdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, damit eine großzügige Bebauung erzielt werden kann. Offene, nicht eingefriedigte Stellplätze und Stellplatzüberdachungen dürfen in einem Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand errichtet werden.

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

Falls der Boden über eine ausreichende Versickerungsfähigkeit verfügt, sind entsprechend dimensionierte Mulden zur dezentralen Versickerung anfallender unbelasteter Niederschlagswässer auf den Grundstücken herzustellen.

2.6 Baumpflanzung auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

2.7 Erhalt bestehender Hecken, Sträucher und Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Feldgehölze sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Vor der Baumaßnahme erfolgt eine Durchforstung durch die Stadt Engen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Beseitigung weiterer Gehölze ist nur nach Absprache mit der Stadt Engen möglich. Das Einbringen nicht gebietsheimischer Gehölze, insbesondere Koniferen, ist nicht gestattet. Ablagerungen, z.B. von Rasenschnitt, müssen unterbleiben. Die im Grünordnungsplan nummerierten Bäume sind zu erhalten. Auf dem Grundstück Nr. 2 des städtebaulichen Gestaltungsplans sollte der Baum, soweit möglich, erhalten bleiben. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Es sind die Baum- und Straucharten der Pflanzliste 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 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 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.

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.

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 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 (Pentachloropentan) 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 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 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, 25.10.2011

Bürgermeister:


.....
Johannes Moser

Planer:


.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister

