

## **II. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **1. RECHTSGRUNDLAGEN**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.98 (BGBl. 1998 S. 137).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.97 (Gbl. S. 521).

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)**

#### **2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Festsetzung der Wandhöhe und die Firsthöhe (§ 18 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Für die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

Die Wandhöhe WH wird von Oberkante Erd- bzw. Kellergeschoßrohoden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe ebenfalls von Oberkante Erd- bzw. Kellergeschoßrohoden bis Oberkante First. Die Oberkante Erdgeschoßrohoden wird auf 30 cm oberhalb Straße und Hausmitte festgelegt.

Die Firsthöhe FH beim Pultdach ist der oberste Punkt der Dachfläche.

Pro Grundstück ist nur ein Hauptgebäude zulässig.

#### **2.3 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)/ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BAUNVO)/STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 23 ABS. 5 BAUNVO)**

Es gelten die Eintragungen im Planteil (offene Bauweise).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Gestaltungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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 nur zugelassen werden, wenn sie aufgrund ihrer Größe und/oder ihres Standortes (nicht exponiert) das Orts- und Straßenbild nicht stören und/oder in oder an Gebäude integriert bzw. angebaut sind.

#### **2.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)**

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze im Bereich des Privatweges zulässig. Die Zufahrt zum Grundstück und zu den Stellplätzen, Garagen und Carports wird zwingend über die Straße Zum Schoren festgesetzt.

Eine Zufahrt von der Landstraße ist nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur in den Hauptgebäuden oder in guter baulicher Verbindung mit diesen zulässig.

Garagen und Carports außerhalb von Gebäuden sind nur auf den hierfür festgelegten Stellen zulässig.

### **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 73 LBO)**

#### **3.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND GARAGEN (§ 73 ABS. 1 NR. 1 LBO)**

Die Gebäudeform soll ein langgezogenes Rechteck sein. Das Gebäudebreitenverhältnis Länge/Breite muß größer als 1,3 zu 1 sein.

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° vorgeschrieben. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen, d. h. in geeigneter Weise zu bepflanzen.

Soweit im einzelnen nichts anderes bestimmt wird, sind die Sattel- und Pultdächer mit hellen, nicht engobierten Tonziegeln oder Betonsteinen zu decken. Flachdächer der Garagen sind extensiv zu begrünen.

Solarkollektoren können auf den Dächern der Hauptgebäude oder Wandflächen angebracht werden.

#### **3.2 ANTENNENANLAGEN (§ 73 ABS. 1 NR. 3 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen dürfen nur innerhalb der Gebäude angeordnet werden bzw., sofern augenscheinlich nicht auffallend, unterhalb von Dachüberständen.

#### **3.3 FREIFLÄCHENGESTALTUNG (§ 73 ABS. 1 NR. 5 LBO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gestaltung der wohnungsbezogenen Frei- und Gartenflächen so mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen, daß insgesamt eine in Bezug auf die Geländehöhen und den Geländeverlauf homogene Oberfläche entsteht (niveaugleicher Übergang zu Nachbargrundstücken).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stützmauern nur zur Grundstücksabgrenzung gegenüber öffentlichen Flächen zulässig.

Soweit Stützmauern zulässig sind, sind diese als graubelassene Beton- oder als Natursteinmauer auszuführen.

Die ortstypische Stützmauer zur Landstraße muß erhalten bleiben.



Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz-Stellplätze, Garagenzufahrten, ...) sind als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als graue Pflasterflächen oder Natursteinpflaster auszuführen.

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Auf dem Grundstück sind ein hochstämmiger Baum je 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume werden angerechnet.

Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

An der Südseite sind standortgerechte Hecken und Sträucher zu pflanzen, mit Ausnahme des Sichtdreiecks, das von sichtbehindernder Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 60 cm über Gehweghinterkante freizuhalten ist.

Einfriedungen sind nur in Form freier Bepflanzungen und lebender Hecken bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn sie in solchen Bepflanzungen geführt werden und nahezu nicht in Erscheinung treten. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune.

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen sind Einfriedungen unzulässig.

Die Freiflächengestaltung ist im Bauantrag wie folgt darzustellen:

- Höhenverläufe des Geländes unter Einbeziehung der Nachbargrundstücke (vorher/nachher)
- Befestigte Flächen nach der Art der Befestigung (Material)
- Grünflächen mit Pflanzplan
- Einfriedungen

#### **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

##### **4.1 ENTWÄSSERUNG**

Häusliche Abwässer sind direkt dem Mischwasserkanalnetz zuzuleiten. Hofflächen, Stellflächen und Waschplätze sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Das Regenwasser der Dachflächen kann in unterirdischen Tanks gesammelt und z.B. für Gartenbewässerung o.ä. genutzt werden. Es soll möglichst der größte Teil auf dem Grundstück versickern.

##### **4.2 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.

Ein erhöhter Schallschutz gemäß den geltenden Richtlinien 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 Schmutzmissionen sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

### 4.3 ÖKOLOGISCHE HINWEISE (EMPFEHLUNG ZUR UMSETZUNG UMWELTGERECHTEN BAUEN'S)

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.

Um den Verbrauch an endlichen Energieressourcen zu reduzieren, fördert die Stadt Engen thermische Solaranlagen und Photovoltaik-Anlagen. Im Rahmen der jeweils gültigen Förderrichtlinien werden auch Niedrigenergiehäuser, deren Heizenergiebedarf den in der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung angegebenen Wert um 40 % unterschreitet, gefördert.

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.

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, sowie 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 Ortsschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern,
- folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
- Zu- und Abwasserleitungen
- Fußbodenbeläge
- Tapeten und Kleinbauteile im Wohnungsbereich
- Fenster- und Türprofile
- bleihaltige Rostschutzmittel.

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 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.

#### 4.4 SICHERUNG VON BODENFUNDEN

Bei vor- und frühgeschichtlichen Funden ist der Kreisarchäologe oder das Landesdenkmalamt rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu benachrichtigen. (Dr. J. Aufdermauer, Hegau-Museum, 78224 Singen, oder das Landesdenkmalamt Freiburg, Sternwaldstr. 14, 79102 Freiburg, Tel. 0761/2050). Zutagekommene Funde (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerwerk, Gräber, Knochen u.ä.) sind umgehend gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz zu melden.

#### 4.5 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

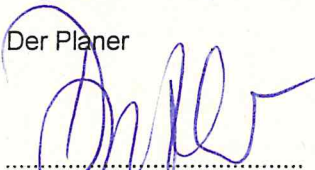
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gelten § 31 BauGB bzw. § 56 LBO.

#### 4.6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

Engen, den 13. April 1999

Der Planer

  
.....  
Matthias Distler  
Stadtbaumeister

Der Bürgermeister:

  
.....  
Johannes Moser