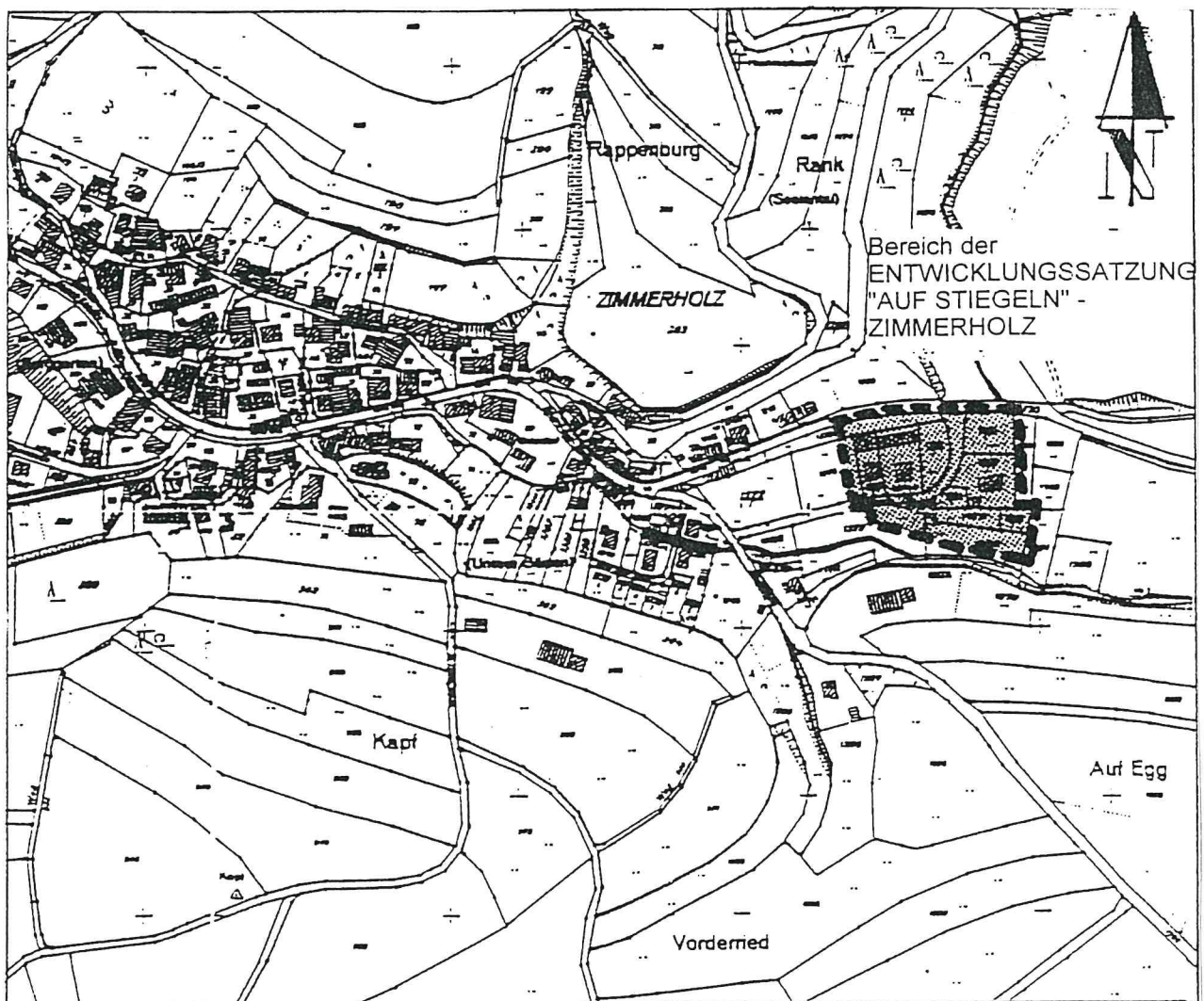


STADT ENGEN IM HEGAU

ENTWICKLUNGSSATZUNG

"AUF STIEGELN" IN ZIMMERHOLZ

ZUR FESTLEGUNG DER GRENZEN UND ZUR ABRUNDUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES DURCH EINZELNE AUßENBEREICHSGRUNDSTÜCKE



Vorstellung und Beschluß der Offenlage
Bürgeranhörung § 3 Abs. 1 BauGB
Bekanntmachung der Offenlage
Anhörung Träger öffentlicher Belange § 4 BauGB
Offenlage § 3 (2) BauGB
Abwägung der Anregungen

Satzungsbeschluß § 10 BauGB
Rechtsverbindlich § 10 BauGB

09. Februar 1999

10. März 1999

04. März 1999

17. März bis 17. April 1999

27. Juli 1999

21.09.1999

20.10.1999

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

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

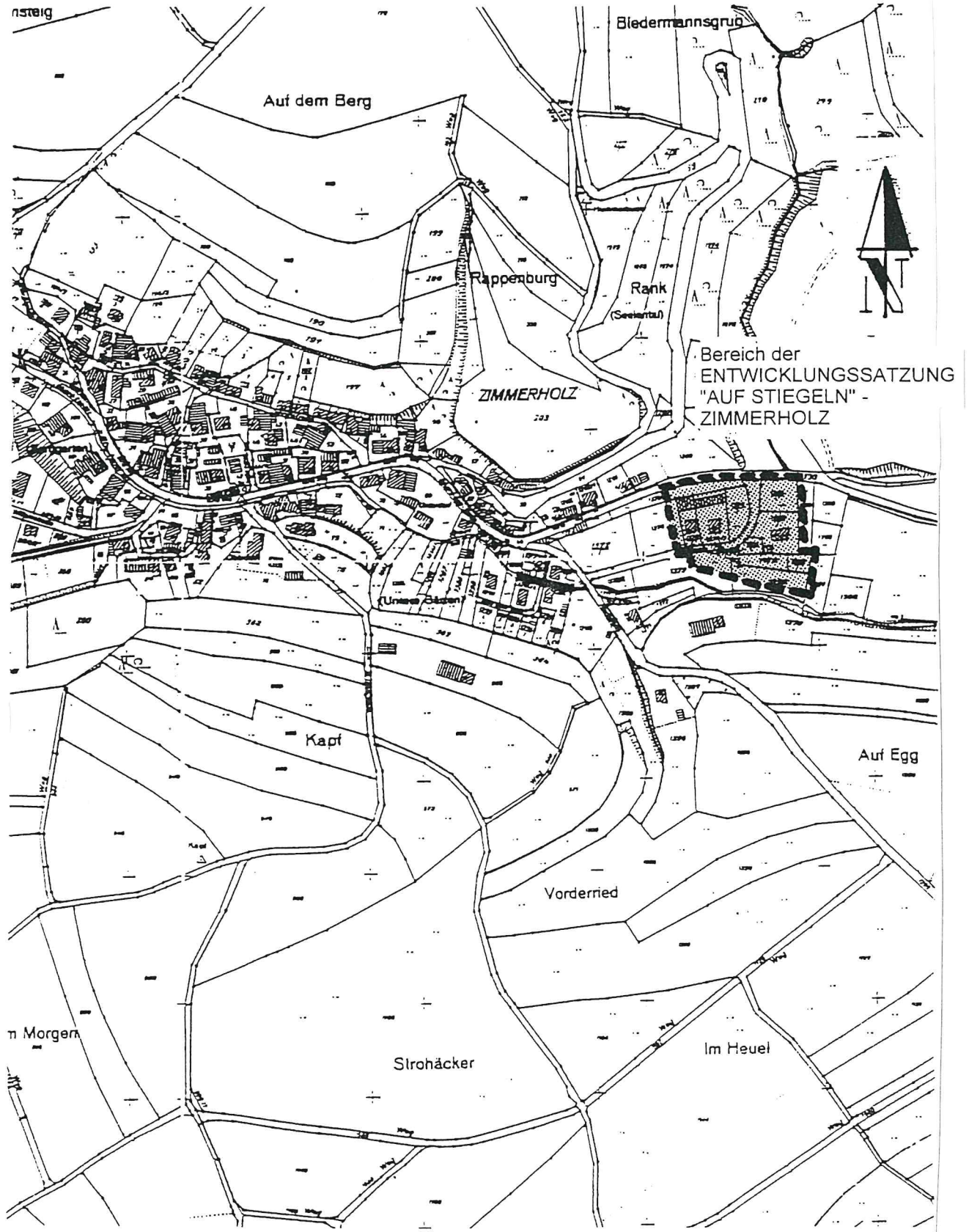
II. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise
 - 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.5 Sichtfeld
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1 Dachgestaltung
 - 3.2 Freiflächengestaltung
4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 4.1 Entwässerung
 - 4.2 Wärme- und Schallschutz
 - 4.3 Ökologische Hinweise
 - 4.4 Sicherung von Bodenfunden
 - 4.5 Ausnahmen und Befreiungen
 - 4.6 Ordnungswidrigkeiten
5. Inkrafttreten

III. ANLAGEN

1. Stellungnahme des Umweltamtes vom 22.02.1999
2. Planzeichnung "Auf Stiegeln"
Planzeichnung Maßstab 1 : 500

ÜBERSICHTSPLAN MAßSTAB 1 : 5000



I. BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Zimmerholz. Es wird begrenzt:

- im Süden durch den Zimmerholzer Wildbach
- im Norden durch die Kreisstraße 6130
- im Osten durch Grünland
- im Westen durch die Bebauung "Auf Stiegeln" in Zimmerholz

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Zimmerholz wird durch folgende Grundstücke „Auf Stiegeln“ abgerundet:

1379/Teil, 1379/3, 1384/3, 1386/Teil, 1380, 1386/3, 1384/4, 1386/1, 1386/2, 1384/Teil, 1379/2, 1379/1, 1384/2, 1376/1 und 1375/1 Teil.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß Planz.V. 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die weitere Entwicklung des Ortsteiles Zimmerholz soll durch Ausweisen von Bauland gesichert werden. Da eine stete Anfrage nach Baugrundstücken vorhanden ist, sieht sich die Stadt Engen veranlasst, für einen Teilbereich des Gewannes "Auf Stiegeln" eine Entwicklungssatzung zu erlassen.

Die geplanten Bauflächen dienen ausschließlich der Deckung des eigenen Bedarfs an Baugrundstücken, zu einer möglichen Erweiterung des vorhandenen Dorfgebietes.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Das Plangebiet ist durch den genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) vom 15.02.1985 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit Festsetzung eines Dorfgebietes wird bei der derzeit laufenden Fortschreibung des FNP berücksichtigt.

Die überplanten Flächen liegen derzeit im Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Hegau". Um eine Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Landschaftsschutzgrenze im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend Anlage 1 verlegt. Der Bachlauf des Zimmerholzer Wildbaches wird im Gegenzug bis zur Riedstraße in den Landschaftsschutz einbezogen.

4. ANLAß DER PLANUNG / BESTAND

Bereits am 29.09.1965 wurde für den Bereich "Auf Stiegeln" ein Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Überarbeitung des Bebauungsplans mit einer Reduzierung des Geltungsbereiches wurde dann am 02.09.1983 als Satzung beschlossen.

Die vorliegende Entwicklungssatzung hat das Ziel den bis dato nicht bebauten Bereich des Ortsrandes abzurunden. Hierbei wird durch Zurücksetzen des Geltungsbereiches und Verkleinern der Baufenster die Bebaubarkeit neu geregelt. Eine verstärkte Berücksichtigung des Landschaftsschutzes und der vorhandenen Bebauung wird durch die erneute Überplanung beabsichtigt.

Die Fläche im Plangebiet ist derzeit zu einem Großteil bebaut. Die Erschließungsstraße "Auf Stiegeln" wurde bereits in den 60er Jahren hergestellt. Die restlichen Grundstücke sind alle als Grünland genutzt. Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an das vorhandene bebaute Dorfgebiet an.

5. GEPLANTE BEBAUUNG

Das Ergänzen der vorhandenen Bebauung aus den 60er Jahren soll die vorhandenen Baulücken schließen und die vorgefundene Struktur eines durch Landwirtschaft geprägten Ortes stärken.

Der gesamte Planbereich wird als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Die bereits bebauten Grundstücke sind mit landwirtschaftlichen Betrieben und Gebäuden bebaut. Der Charakter des gesamten Ortsbereichs ist durch Landwirtschaft geprägt, sowohl im Westen als auch im Norden des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Betriebe. Die Festsetzung eines Dorfgebietes zielt sowohl auf eine harmonische Einfügung in die vorhandene Struktur als auch in das Landschaftsbild.

6. ERSCHLIEßUNG/VER- UND ENTSORGUNG

Die überplanten Grundstücke werden über die bereits vorhandene Straße "Auf Stiegeln" erschlossen. Nur die Grundstücke Flurstücknummern 1386/Teil, 1380, 1386/3 werden über eine zu erstellende Privatstraße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurde bereits im Zuge der Erschließung hergestellt und an das vorhandenen Leitungsnetz angeschlossen.

7. GRÜNORDNUNG

Entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates vom 30.05.95 werden die "Öko-Baurichtlinien" in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Außerdem werden für das Plangebiet eine Reihe von Zielen entwickelt, die eine umweltgerechte Planung und Nutzung sichern sollen:

- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen,

- Eingrünung der Garagendächer,
- Unterbringung der Garagen in oder am Haus mit möglichst kurzen Garagenzufahrten,
- restriktive Behandlung von Nebenanlagen,
- Pflanzgebote für den südlichen Bereich zur Lindenstraße
- Pflanzgebote für zu pflanzende Laubbäume (vorzugsweise Obsthochstämme).

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a BauGB und § 8a Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Ausgleichsmaßnahmen sind in der Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Engen als "Eingriffs-/Ausgleichsregelung" festgehalten. Die Stellungnahme ist Bestandteil der Bebauungsvorschriften und ist als Anlage 1 beigefügt.

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 BauNVO), die Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) (§ 18 BauNVO) als Höchstgrenze.

8.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) festgesetzt.

8.3 BAUGRENZEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt..

9. BODENORDNUNG/KOSTEN

Kosten für die Erschließung des Baugebietes entstehen nicht, da die Erschließungsmaßnahmen bereits in den 60ern durchgeführt wurden. Für die Planung, das Bauleitplanverfahren und die Ausgleichsmaßnahmen entstehen für die Stadt Engen Aufwendungen.

10. FLÄCHENBILANZ

1. Bruttobauland	=	9.765 m ²
2. private Verkehrsflächen	=	210 m ²
3. Verkehrsflächen	=	770 m ²
4. Grünland	=	3.604 m ²
5. Nettobauland	=	5.181 m ²

Engen, den 27. Juli 1999

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

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),

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Satzung setzt ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest.

2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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 0,3.

Die Wandhöhe (WH) beträgt höchstens 6,00 m und die Firsthöhe (FH) höchstens 11,00 m.

Die Wandhöhe (WH) wird von Oberkante Erdgeschoßrohden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhe ebenfalls von Oberkante Erdgeschoßrohden bis Oberkante First. Die Oberkante Erdgeschoßrohden wird auf 30 cm oberhalb Straße und Hausmitte festgelegt.

2.3 BAUWEISE

Als Bauweise (§ 22 BauNVO) gilt offene Bauweise entsprechend der Eintragung im Planteil.

2.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 27. Juli 1999 festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig.

2.5 SICHTFELD

Das Sichtfeld an der Einmündung in die Kreisstraße K6130 ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedung in einer Höhe ab 60 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3.1 DACHGESTALTUNG

Die Dachform wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45°, gemäß Planeintrag, festgesetzt. Rundbogen- und tonnenförmige Hallen sind nicht zugelassen. Die Eindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen hat in roter oder brauner Farbe zu erfolgen.

3.2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG (§ 74 ABS. 1 NR. 3 LBO)

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit folgenden Materialien auszubilden: wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Pflasterflächen mit breiten Mutterbodenfugen. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Geländegestaltung der wohnungsbezogenen Frei- und Gartenflächen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen so mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen, daß insgesamt eine homogene Oberfläche mit Geländehöhen und dem Geländeverlauf entsteht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Herstellung von Geländeübergängen Stützmauern bis 100 cm zulässig. 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 befestigten Grundstücksflächen sind als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als graue Pflasterflächen oder Natursteinpflaster auszuführen.

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

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

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

Im Bereich der Vorgärten und Hausvorflächen sind Einfriedungen unzulässig.

Bei Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Auf den Grundstücken ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Das Pflanzen von Nadelgehölzen ist nur bis zu einer maximalen Höchstzahl von zwei Bäumen pro Grundstück zulässig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 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 Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

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.

4.3 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.

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 Rohrinneinstallation 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, 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 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 Recycleigenschaften 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 Wohnungsinnenbereich
- 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 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.

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). Zutagekommende 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 der Entwicklungssatzung und der Bebauungsvorschriften gelten § 31 BauGB bzw. § 56 LBO.

4.6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

5. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Engen, den 27. Juli 1999

Der Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister

Der Bürgermeister:



Johannes Moser

II. ANLAGEN

1. STELLUNGNAHME DES UMWELTAMTES DER STADT ENGEN VOM 22. FEBRUAR 1999

EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG NACH § 1A BAUGB UND § 8A BNATSchGES

Das geplante Baugebiet „Auf Stiegeln“ (0,96 ha) liegt am südöstlichen Rand von Zimmerholz. In gelockerter Bauweise soll die vorhandene Bauweise ergänzt werden.

Auf der südlich der Straße gelegenen Fläche befindet sich eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit 6 Bäumen (Hochstämme mit Apfel, Birnen, Kirsche, Nuß etc.). Von diesen Bäumen befinden sich 3 Stück im Baufenster, d.h. sie werden bei der anstehenden Bebauung gefällt. Dies stellt einen Eingriff gemäß §8a BNatSchGes dar, der ausgeglichen werden muß. Ebenso der Eingriff in das Landschaftsbild und die Zerstörung des Bodens. Wobei letzteres nicht ausgeglichen werden kann. Um dem Minimierungsgebot zu entsprechen, wurde der unmittelbare Bereich entlang des Zimmerholzer Wildbachs (entspricht einem breiten innerörtlichen Gewässerrandstreifen) nicht in die Entwicklungssatzung mitaufgenommen, so daß hier keine Bebauung möglich wird. Dieser Streifen und die östlich anschließenden Grundstücke können so in das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ aufgenommen werden. Somit stände die Talaue des Zimmerholzer Wildbachs unter Landschaftsschutz.

Weitere Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs:

- Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgarten, Garten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.
- Bei Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.
- Auf den Grundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche ein mittel- (ggf. hoch-) stämmiger Laubbaum, am besten ein Obstbaum mit einer lokaltypischen Sorte, zu pflanzen.
- Für die Beheizung des Brauchwassers sind Solarkollektoren erwünscht, die auf Dächern oder Fassaden angebracht werden und mit dem Gebäude fest verbunden sein sollen.
- Das Auffangen des Regenwassers in Zisternen ist gewünscht.
- Die Umsetzung der Öko-Baurichtlinien ist erwünscht.
- Auf der Südseite des Entwicklungssatzungsgebietes im Bereich des vorhandenen Wildbaches ist eine Fläche zum Schutz des Gewässerrandstreifens vorgesehen. Jede Art von baulichen Maßnahmen ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Als Ausgleichsmaßnahme für den geplanten Eingriff wurde, im Zimmerholzer Gewann „Boschental“ (§24a-Biotop-Nr. 8118-335-376, Magerrasen und Gebüsch) der verbuschte Magerrasen einer Erstpflege (Entbuschung) unterzogen. Laut Kartierung vom 13.8.1995 sind Maßnahmen (d.h. Entbuschung) erforderlich, da eine Verbuschung und Verfilzung des Magerrasens bereits eingesetzt haben. Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung, die wertbestimmenden Gesichtspunkte sind die seltenen und gefährdeten Pflanzenarten.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Engen kostenlos hochstämmige Obstbäume mit lokaltypischen Sorten an ihre Bürger abgegeben. Auf der Gemarkung Zimmerholz sind im Rahmen dieser Aktion jährlich ca. 50 Obstbäume neu gepflanzt worden. In Zukunft soll damit fortgefahren werden. Diese neu gepflanzten Bäume tragen auch mit zum Ausgleich für den geplanten Eingriff bei. Die Gegenüberstellung von Eingriff auf der einen Seite und Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich auf der anderen Seite ergeben ein ausgewogenes Verhältnis.