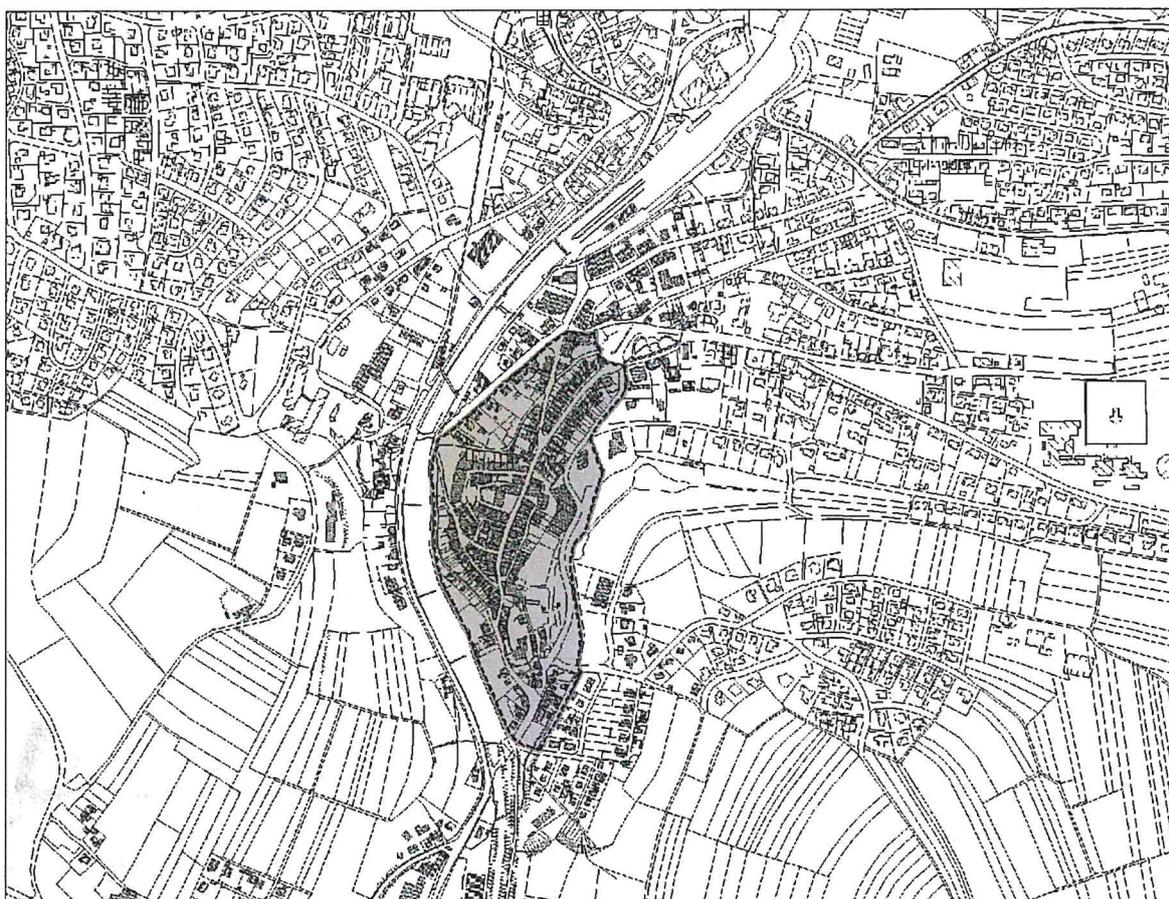




## ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "ALTSTADT"



Aufstellungsbeschluss	24.09.2002
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	22.04.2004
Bekanntmachung der Offenlage	04.08.2004
Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB	12.08. – 13.09.2004
Behandlung der Anregungen	25.01.2005
Beschluss erneute Offenlage	25.01.2005
Bekanntmachung der erneuten Offenlage	02.02.2005
Erneute Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB	10.02. – 11.03.2005
Erneute Behandlung der Anregungen	05.04.2005
Satzungsbeschluss	05.04.2005
Rechtsverbindlich	13.04.2005

## **I.     Begründung**

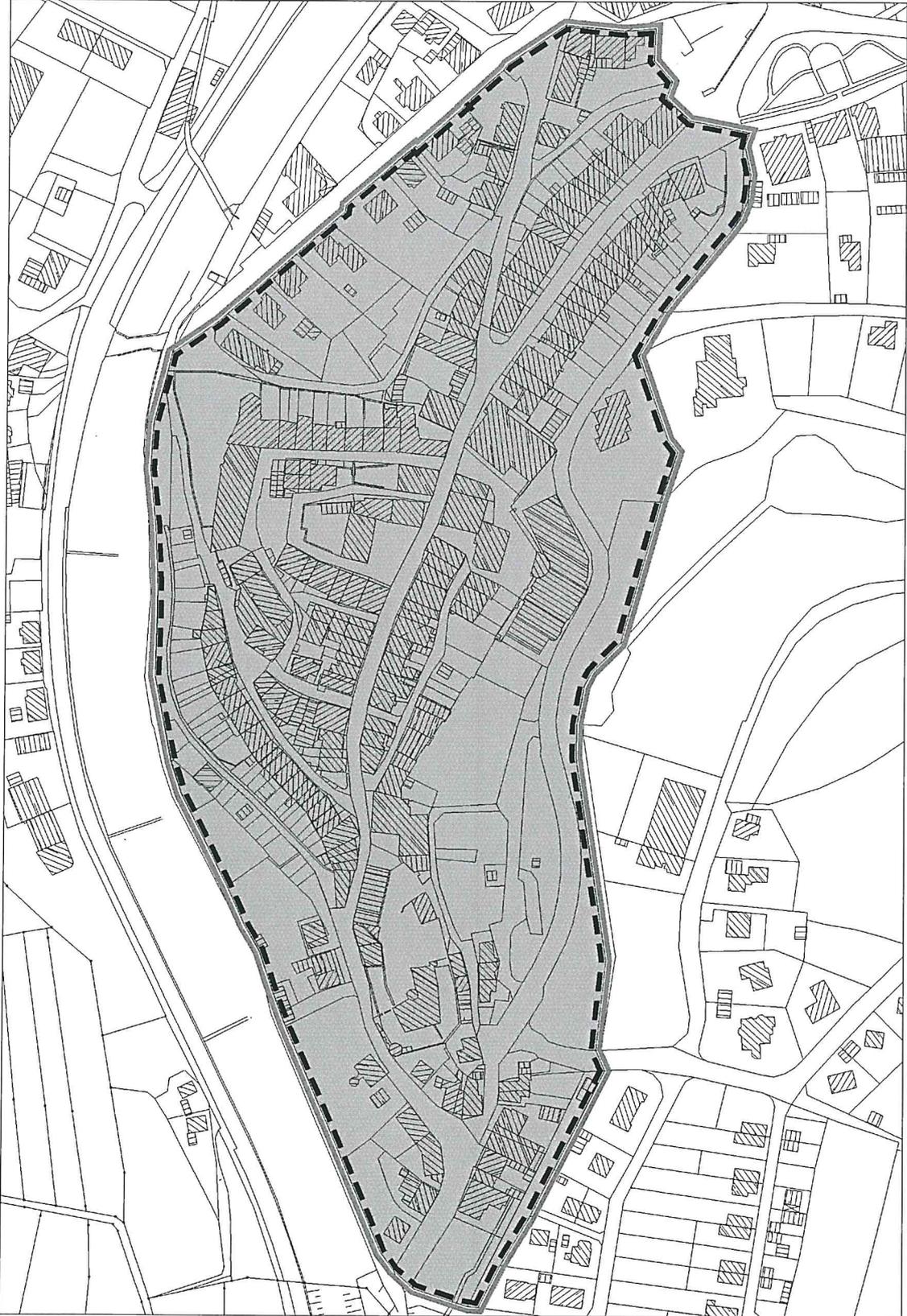
1.     Räumlicher Geltungsbereich
2.     Ziel und Zweck der Planung
3.     Rechtsgrundlagen
4.     Bestand
5.     Geplante Bebauung
6.     Erschließung/Ver- und Entsorgung
7.     Auswirkungen der Planung
8.     Grünordnung
9.     Umwelt
10.    Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
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    Verkehrsflächen
  - 2.6    Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
3.     Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
  - 3.1    Entwässerung
  - 3.2    Wärme- und Schallschutz
  - 3.3    Ökobau-Richtlinien
  - 3.4    Sicherung von Bodenfunden
  - 3.5    Ausnahmen und Befreiungen
  - 3.6    Ordnungswidrigkeiten

## **III.   Anlagen**

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



## I.     **Begründung**

### 1.     **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet umfasst den historisch gewachsenen Stadtkern, der charakterisiert wird durch seine Lage auf einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Felszunge und wird von Stadtmauern umschlossen. Im Westen grenzen parallel an die Kernstadt der Talbach, die Trasse der Bundesbahn und die Landesstraße L 191.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt:

im Norden:    Einmündung Vorstadt in Maxenbuck (Alter Stadtgarten)  
im Osten:     Straße Am Maxenbuck  
im Süden:     Einmündung Eduard-Presser-Straße/Maxenbuck  
im Westen:    Katzenbach/Bahnlinie

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke/Flurstück-Nummern:

36/4, 36/3, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 1382/70, 35, 47, 1312/9, 35/5, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53/1, 54, 35/3, 35/4, 56/1, 57/1, 57/2, 28, 29, 30, 34, 31, 12/3, 13, 12/2, 12/1, 12, 16, 17, 17/1, 17/2, 19, 19/1, 20, 20/2, 20/3, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 321, 321/1, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 78, 77/2, 77/4, 77/5, 75, 74/1, 73, 71, 70, 68, 60, 61, 59, 58, 80, 81, 83, 84, 85, 87/1, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 349, 350, 351, 352, 353, 356/1, 357, 358/1, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 35/1, 226, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 249, 250, 251, 260, 261, 261/1, 262, 263/1, 264, 265, 272, 273, 267, 268, 278, 282, 283, 11/18, 225, 224, 222, 220, 223, 208, 192, 207, 184, 182, 180, 181, 186, 178, 178/1, 179, 183/1, 190, 173, 174, 175, 177, 155, 158, 138, 139, 134, 193/1, 193, 133, 132, 130, 129, 128, 127, 131, 126, 124, 123, 122, 121, 119, 151, 154, 156, 159, 120, 310, 309, 309/4, 309/5, 309/6, 307, 308, 306/1, 306/2, 119/1, 117, 118, 116, 115, 113, 113/1, 112/2, 112/3, 112/4, 297/2, 297/8, 305, 303, 297/7, 297/4, 301, 299/1, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 331, 332, 330, 329, 328, 327, 327/2, 232, 232/1, 232/2, 232/3, 232/4, 193/1, 279, 145, 149, 140, 141, 144, 143, 140/1, 140/2, 26, 27, 82, 89, 90, 92/1, 259/1, 253, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 227, 228, 229, 230, 231, 21, 25, 45 (Teil), 82, 92/1, 166, 167, 168, 170, 171, 172, 185, 187, 188, 189, 255, 257, 261/2, 266, 280, 281, 306, 1295 (Teil), 1311, 1312 (Teil), und 1382/52. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Übersichtsplan vom 25.01.2004 maßgebend.

### 2.     **Ziel und Zweck der Planung**

Für den Planungsbereich besteht erhebliches öffentliches Interesse an der

- Sicherung des historischen Stadtbildes
- Verhinderung ortsuntypischer Bauformen
- rechtskräftigen Nutzungsfestlegung
- inneren Verkehrsberuhigung
- Ausweisung öffentlicher Stellplätze
- Ausweisung notwendiger Flächen für den Gemeinbedarf
- Ausweisung notwendiger Flächen für Spielflächen und Grünanlagen

- Ausweisung notwendiger Flächen für Garagen, Stellplätze und Stellplatzüberdachungen
- Objektsanierung und ergänzenden Neubausubstanz
- Sicherung der Grundstückserschließung.

### **3.    Rechtsgrundlagen**

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP), rechtsverbindlich seit 17.07.1985, der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist der von der Planung betroffene Bereich gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1) sowie ein Teil als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2), dargestellt.

Am 31.01.1990 hat der Gemeinsame Ausschuss der VVG Engen eine Fortschreibung des FNP beschlossen (vorgezogene Bürgerbeteiligung, Anhörung der Träger Öffentlicher Belange und Offenlage). Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Offenlage ist abgeschlossen. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen ist im April 2003 erfolgt. Die Feststellung des FNP 2000 wurde durch die VVG Engen am 25.07.2003 beschlossen. Der FNP 2000 liegt dem Landratsamt zur Genehmigung vor. Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans 2000 im Parallelverfahren entwickelt.

### **4.    Bestand**

Das Außenbild der Stadt ist geprägt durch die Anpassung der Bebauung an die natürliche Topographie. Städtebauliche Dominante dieser Silhouette ist die mit hohem Turm überragende Pfarrkirche, für die das ehemalige Krenkinger Schloß ein optisches Gegengewicht darstellt.

Das Innenbild des Altstadtgebietes zeichnet sich aufgrund der Geschlossenheit der Raumkanten und des Raumvolumens durch starke Verdichtung aus. Besonders hervorzuheben ist hier die Raumfolge um die Pfarrkirche und um den Marktplatz. Ebenso nennenswert sind die typischen Straßengabelungen mit spitzen Eckbebauungen.

Die Bebauung ist im allgemeinen zwei- bis dreigeschossig und traufständig. Die Straßeneinmündungen von der Hauptstraße werden häufig durch den Wechsel von Trauf- und Giebelstellung gekennzeichnet.

Die Altstadt steht seit Juni 1980 als Gesamtes unter Denkmalschutz. Der historische Stadtkern mit einer Vielzahl an Einzeldenkmalen soll durch diesen Beschluss in seiner besonderen Ausprägung erhalten bleiben. Um dies zu unterstreichen, wurde eine umfangreiche Altstadtsatzung erlassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Regelungen der Altstadtsatzung (Gestaltungssatzung nach § 74 LBO) ergänzt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die derzeit rechtsverbindliche Altstadtsatzung von 1981 überarbeitet. Diese wird nach Satzungsbeschluss des Entwurfes der Altstadtsatzung von 2004 ersetzt.

Im Plangebiet wurden bei der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen in der Altstadt insgesamt 11 Verdachtsflächen ermittelt. Bei A-Flächen handelt es sich um Altstandorte, für die aber kein hinreichender Anfangsverdacht für das Vorliegen einer Altlast besteht. Entsprechend werden diese Flächen im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

Die Erhebung ergab, dass die mit "B" gekennzeichneten Flächen mit geringem bis mittlerem Altlastenverdacht (B-Flächen) bis zur Nutzungsänderungen oder baulichen Veränderung belassen werden können. Folgende Standorte liegen im Plangebiet :

- |    |                |                 |
|----|----------------|-----------------|
| 1. | Spendgasse 9   | Flurst. Nr. 78  |
| 2. | Spendgasse 4   | Flurst. Nr. 68  |
| 3. | Sporngasse 18  | Flurst. Nr. 172 |
| 4. | Vorstadt 27    | Flurst. Nr. 333 |
| 5. | Petersstraße 6 | Flurst. Nr. 329 |

Die B-Flächen sind im Planteil gekennzeichnet.

Auf Grund einer gemeinsamen Begehung wurden Sondierungen zur Abklärung des Altlastenverdacht für einen Teil der betroffenen Standorte seitens der Stadt beauftragt. Da jedoch in allen Fällen die bedenkliche Nutzung bereits mehrere Jahrzehnte zurückliegt, ist nicht damit zu rechnen, dass die Untersuchung Gefahrenquellen feststellt, die eine sofortige Beseitigung erforderlich machen.

Der historische Stadtkern befindet sich auf einem Bergsporn, der neben den topographischen Besonderheiten durch die geologischen Verhältnisse des großteils felsigen Untergrundes an Bauvorhaben und Nutzung der Gebäude bezüglich Schallübertragung und Erschütterung besondere Anforderungen stellt.

Im Altstadtbereich liegt der Mühlenkanal, der kein natürliches Gewässer ist, sondern der Abfluss einer ehemaligen mittelalterlichen Befestigungsanlage. Dieser liegt, zum Teil gemeinsam mit der Stadtmauer, als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung unter Denkmalschutz (Sachgesamtheit gemäß §§ 12 und 13 DSchG vom 25.05.1971 ).

Der Mühlenkanal befindet sich innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches und ist teilweise mit historischen Gebäuden überbaut. Die Überbauung der Betonrohrleitung besteht schon seit dem 19. Jahrhundert.

## **5. Geplante Bebauung**

Der Altstadt kern soll städtischer Mittelpunkt bleiben, das heißt die Versorgungsfunktion (Einzelhandel und Dienstleistungen) soll neben dem Wohnen erhalten bleiben.

Die Wohnfunktion des Stadtkerns soll weiter ausgebaut werden. Hierzu ist es erforderlich, den heutigen Wohnvorstellungen entsprechende Entwicklungen und bauliche Ergänzungen in der Altstadt zu ermöglichen. Gleichzeitig muss die Beschaffenheit des Baugrundes bezüglich Schallübertragung und Erschütterungen bei der historischen Bausubstanz berücksichtigt werden.

Der Erlebniswert der Altstadt in ihrer historischen Erscheinungsform soll erhalten bleiben. Bauliche Ergänzungen und Veränderungen, die nicht auf historische Vorbilder zurückzuführen sind, sollen entsprechend der parallel im Verfahren befindlichen überarbeiteten Fassung der Altstadtsatzung von 2004 (Gestaltungssatzung nach § 74 LBO) deutlich abgesetzt und in zeitgemäßer Gestaltung ausgeführt werden.

Die im Plan getroffenen Nutzungsfestsetzungen orientieren sich am Bestand und den formulierten Sanierungszielen der Funktionsstärkung, die im Zuge der Altstadtsanierung bis zum Jahre 1999 größtenteils realisiert werden konnten.

Aufgrund der zu erhaltenden Wohnbebauungsdichte im Kernbereich ist dieser als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Um jedoch die Nutzungsmischung einerseits und die Wohnfunktion andererseits zu fördern, ist im Bereich der Hauptstraße und Teilen der Peterstraße sowie Vorstadt die Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss zwingend festgelegt. Verschiedene Blöcke des Kernbereichs überschreiten die nach § 17 Abs. 7 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen der GRZ von 0,6 und der GFZ von 1,6. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in der wünschenswerten Erhaltung der Stadtgestalt (Denkmalschutz).

Die erhöhte Dichte des Stadtkerns wird durch die Einrichtung von verkehrsberuhigten Zonen mit Fußgängerpriorität in ihrer Wirkung zur gebäudebezogenen Freifläche hinzugezogen. In den Bereichen des Besonderen Wohngebietes gilt vorwiegend geschlossene, zum Teil aber auch besondere oder abweichende Bauweise.

Die Änderung des Bebauungsplans im Bereich der ehemaligen Felsenbrauerei mit der Ausweisung eines Sondergebietes "Einzelhandel" (Beschluss vom 13.04.1999) wird erneut überplant. Inzwischen ist die Entwicklung zentraler Flächen in der Innenstadt zur Ausweisung von großflächigem Einzelhandel beschlossen. Entsprechend soll der Bereich der ehemaligen Brauerei erneut angepasst und die aus der ursprünglichen Planung von 1982 vorgesehenen Baufenster unterhalb der Altstadt erneut in die Planung übernommen werden. Hierdurch wird für die Zukunft eine begrenzte Entwicklung in einem durchgrüneten Altstadtrand möglich.

Um auch für die Zukunft im Altstadtrand Entwicklungsflächen mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten vorzuhalten, wird auf den Flächen der ehemaligen Brauerei (Felsenareal) ein Mischgebiet ausgewiesen. Einschränkend werden jedoch Betriebe nach BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 6 – Gartenbaubetriebe, BauNVO § 4a Abs.3 Nr. 3 und § 6 Abs. 2 Nr. 7 - Tankstellen, BauNVO § 4a Abs. 3 Nr.2 und § 6 Abs. 2 Nr. 8 - Vergnügungsstätten und § 6 Abs. 3 – Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend gewerblich genutzten Flächen - ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten ist darin begründet, dass die vorhandene Nutzungsvielfalt von Handel, Dienstleistern, Handwerk und Wohnen in der Altstadt erhalten bleiben soll. In dem eingegrenzten Altstadtbereich mit Kirche und denkmalgeschützter Bausubstanz können Vergnügungsstätten zu einer erheblichen Niveauabsenkung führen. Durch den Bebauungsplan soll hier entgegen gewirkt werden und die Attraktivität und Nutzungsvielfalt des Plangebietes erhalten bleiben.

Zu befürchten ist ein nicht unerhebliches Störpotenzial von Vergnügungsstätten auf die verstärkte Wohnnutzung, was letztlich zu einer negativen Veränderung des Umfeldes führt. Auch ist davon auszugehen, dass Vergnügungsstätten eine Verödung der Altstadt mit sich bringen. Die hieraus resultierenden Veränderungen bei den ansässigen Einzelhandelsgeschäften können somit eine im Altstadtbereich unerwünschte Entwicklung bedingen.

Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan der Altstadt ist zu vertreten, da im angrenzenden nicht überplanten Innenstadtbereich an der Bahnhof-, Breite- und Schillerstraße sowie entlang der Hegaustraße Vergnügungsstätten generell möglich sind.

Der Ausschluss von Tankstellen im historischen Stadtkern ist alleine durch die bauliche Dichte und Enge des Stadtkerns begründet. Zudem ist durch die Lage der Hauptverkehrswege die An-

siedlung im Altstadtbereich nicht sinnvoll und die entstehenden Belastungen für das Wohnumfeld nicht zu vertreten.

Charakteristisch für Engen sind die langen traufständigen geschlossenen Gebäudereihen entlang der Vorstadt, Peterstraße, Sammlungsgasse, Spendgasse und Lupfenstraße. Sie prägen das historisch wertvolle Außenbild der Stadt. Daher ist die Einhaltung der Baulinien an diesen Stadtkanten besonders wichtig.

Ergänzend zu der bereits bestehenden Bebauung wird durch den überarbeiteten Bebauungsplan Altstadt in den Randbereichen der Altstadt – entlang des Maxenbuck, Preßneck und der Schillerstraße – die Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen, überdeckten Stellplätzen und teilweise Garagen vorgesehen.

Um das optische Bild der Altstadtsilhouette nur geringfügig zu verändern und den Vorgaben des Landesdenkmalamtes zu entsprechen, soll die Größe von überdeckten Stellplätzen im Bereich Maxenbuck begrenzt werden. Es ist vorgesehen, entweder konkret die zulässigen Standorte festzulegen bzw. die Breite der Anlagen wird auf maximal 1/3 der jeweiligen Grundstücksbreite begrenzt. Bei schmalen Grundstücken ist eine Breite von 3,00 m – unabhängig von der Grundstücksbreite – zulässig.

Garagenstellplätze und Stellplatzüberdachungen sollen im Einklang mit der bestehenden Bebauung errichtet werden und keinen negativen Einfluss auf das Stadtbild ausüben. Sie sollen in der bestehenden Bebauung integriert oder im Einklang mit der bestehenden Begrünung auf den gesondert ausgewiesenen Baufenstern errichtet werden. Um einen negativen Einfluss von Nebenanlagen nach § 12 BauNVO auf das Altstadtbild so weit wie möglich auszuschließen wird die Größe der Garagen und Stellplatzüberdachungen zum Teil über das Baufenster oder anteilig der Grundstücksgröße bestimmt und begrenzt.

Am Preßneckweg, Flst.Nr. 245 bis Flst.Nr. 267, sind Flächen für Garagen ausgewiesen. Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes müssen die Gartenmauern bis zum Standort der Garage auf Flst.Nr. 267 zwingend fortgeführt und auf mindestens 2,50 m erhöht werden. Die Garagen müssen erdüberdeckt ausgeführt werden. Die Erdüberdeckung muss in Anschluss an das dahinter liegende Gelände ausgeführt werden.

Die Garagentore müssen in der Flucht der weg begleitenden Gartenmauern ohne Rücksprünge angeordnet sein. Es dürfen keine Vorplätze und Einschnitte in der Gartenmauer entstehen. Die Garagen dürfen nicht als bauliche Anlagen aus dem Gelände ragen. Durch der Baumaßnahme darf die Standsicherheit der Stadtmauer nicht gefährdet werden. Die Fortführung/Erhöhung der weg begleitenden Gartenmauern hat für jedes Grundstück gleichzeitig mit der Errichtung der Garagen zu erfolgen. Auf Flst.Nr. Nr. 268 ist eine Stellplatzüberdachung vorgesehen.

Zur Erhaltung des denkmalgeschützten historischen Stadtbildes werden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf die Baufenster begrenzt. Desgleichen soll dadurch auch die Dichte der Bebauung, die in verschiedenen Bereichen des historischen Kerngebietes über den nach § 17 Abs. 1 festgesetzten Höchstgrenzen liegt, nicht zusätzlich überschritten werden.

## **6.    Erschließung/Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Planungsgebietes besteht. Seit der Altstadtsanierung ist ein Großteil der Innenstadt – entsprechend der Gestaltungsplanung des Büros Bauer von 1984 - mit einem Porphyrpflaster ausgelegt. Die Umfahungsstrecken sind ausgebaut und vollständig hergestellt.

Die Versorgungsleitungen und Kanäle bestehen oder wurden ebenfalls im Zuge der Altstadtsanierung in den vergangenen Jahren hergestellt bzw. erneuert.

Ausgangspunkt der Planung ist die Verkehrsberuhigung des gesamten Kernbereiches durch die Einrichtung von verkehrsberuhigten Zonen, verbunden mit einer einheitlichen Gestaltung der Freiflächen. Der Ersatz für die gefallene Nord-Süd-Verbindung durch die Altstadt ist im Westen durch die L 191 und im Osten durch den Ausbau des Maxenbucks gegeben. An diesem liegen auch die zentralen öffentlichen Stellplätze.

Entlang der Straßen im Altstadtbereich ist im begrenzten Umfang Längsparkierung entsprechend den Anforderungen eines verkehrsberuhigten Bereichs gem. § 42 Abs. 4a StVO möglich. Unter dem Schulplatz ist eine private Tiefgarage mit öffentlichem Parkdeck entstanden.

Die Fußläufigkeit der Kernstadt verbessert sich durch die Einrichtung der verkehrsberuhigten Zonen entscheidend. Die Parkpalette Maxenbuck ist durch einen nördlichen Treppenaufgang und den Altstadtaufzug an das Zentrum angebunden. In der Verlängerung hierzu befinden sich der Fußweg zur Haupt- und Schillerstraße, der mit Gehrecht über das Grundstück Flst.Nr. 119 führt.

## **7.    Auswirkungen der Planung**

Die Überplanung der Teilflächen wird nur im Bereich der ehemaligen Zwingermauer entlang des Maxenbuck und im Bereich der Maueranlagen aus den 30er Jahren im Preßneck zu Veränderungen führen.

## **8.    Grünordnung**

Vorhandene und geplante Grünflächen sind im Bebauungsplan eingetragen. Zur Aufwertung der Stadtsilhouette im Bereich der ehemaligen Felsenbrauerei und Parkhaus ist entlang des Maxenbuck auf der Stadtseite eine Baumreihe vorgesehen. Sie ist als Pflanzgebot im Bebauungsplan eingetragen. Vorhandene wertvolle Baumsubstanz wird durch Erhaltungsgebot gesichert. Neupflanzungen im Rahmen der Freiflächen werden als Pflanzgebot in den Plan übernommen.

Die Überarbeitung des Bebauungsplan greift nur geringfügig in die vorhandenen Gartenanlagen am Maxenbuck und Schillerstraße ein. Bereits heute bestehen auf den hierfür ausgewiesenen Flächen Stellplätze und teilweise Garagen.

Durch die Nähe zum Stadtpark und die gestalteten verkehrsberuhigten Bereiche sind zusätzliche Kinderspielplätze nicht vorgesehen.

## **9.     Umwelt**

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

Dies trifft auf die Fläche des Bebauungsplans "Altstadt" zu einem großen Teil zu. Durch ein Reduzieren einzelner Baufenster im Bereich der ehemaligen Felsenbrauerei wird die summarisch bebaute Fläche durch die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und überdeckte Stellplätze nicht erhöht.

Das förmliche Planverfahren wurde vor dem 20.07.2004 eingeleitet. Aus den Überleitungsvorschriften ergibt sich, dass die Durchführung einer UVP und die Aufstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich sind.

## **10.    Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen**

### **10.1    Art und Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt werden ein "Besonderes Wohngebiet" gemäß § 4a BauNVO.

Der an der südlichen Schillerstraße angrenzende Bereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Unterhalb der Altstadt auf den Flächen der ehemaligen Felsenbrauerei wird entsprechend § 6 BauNVO ein "Mischgebiet" festgesetzt.

Der Bereich um das Krenkinger Schloß, des ehemaligen Klosters St. Wolfgang, der Katholischen Kirche und des Rathauses sowie der Bereich des Kindergartens St. Martin sind als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an der historischen und bestehenden Nutzung und sind im Baurechtsplan dargestellt.

### **10.2    Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am historischen Bestand. Bei Umbau, Erneuerung oder Erweiterungsmaßnahmen sollen zwecks Erhaltung des historischen denkmalgeschützten Stadtbildes die bestehenden Höhen der baulichen Anlagen und Gebäude größtmöglichst erhalten bleiben. Bei Änderungen wird im Einzelfall auf Grundlage der Strukturanalyse vom 23.06.1981 im Einvernehmen mit dem Denkmalamt entschieden.

## 11.    **Bodenordnung/Kosten**

Das Plangebiet ist erschlossen und großteils mit historischer Bausubstanz bebaut. Es entstehen derzeit keine Kosten für die Erschließung.

## 12.    **Flächenbilanz**

Bruttobauland	= 109.212 m <sup>2</sup> =	100,00 %
Nettobauland	= 53.709 m <sup>2</sup> =	49,18 %
davon Besonderes Wohngebiet	= 42.495 m <sup>2</sup>	
davon Allgemeines Wohngebiet	= 4.010 m <sup>2</sup>	
davon Mischgebiet	= 7.204 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen	= 25.637 m <sup>2</sup> =	23,47 %
Grünflächen	= 17.962 m <sup>2</sup> =	16,45 %
Flächen für Gemeinbedarf	= 11.904 m <sup>2</sup> =	10,90 %

## II.    **Bebauungsvorschriften**

### 1.    **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) Novelle 2004 geändert durch Art.1 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359).

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 ( Gbl. S. 617 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (Gbl Seite 895).

Bebauungsplan "Altstadt" in der Fassung vom 27.04.1984 und der Änderung im Bereich "Felsenareal" vom 13.04.1999.

### 2.    **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

Der Bebauungsplan setzt für den Altstadtbereich ein "Besonderes Wohngebiet" gemäß § 4a BauNVO, ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO und ein "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO fest.

Der Bereich der Hauptstraße, südliche Peterstraße, Vorstadt, Spendgasse, Sammlungsgasse, Sporgasse, Klostergasse und Lupfenstrasse wird als "Besonderes Wohngebiet" ausgewiesen. Die gemäß § 4a Abs. 3.2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind im Bebauungsplanbereich nicht zugelassen.

Gemäß § 4a Abs. 4 Nr. 1 sind ab dem zweiten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.

Der Bereich der ehemaligen Felsenbrauerei zwischen Ledergasse und dem Bereich der Straße Am Maxenbuck ist teilweise als "Mischgebiet" (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Einschränkend werden jedoch Betriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 – Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen, Nr. 8 Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Bereich entlang der südlichen Schillerstraße, im Nordwesten des Gebietes, ist als "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Die Bereiche um das Krenkinger Schloß, das Kloster St. Wolfgang, die Katholischen Kirche und Rathaus sowie den Kindergartens St. Martin sind als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ausgewiesen.

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die historische und bestehende Nutzung und ist im zeichnerischen Teil des Baurechtsplanes dargestellt.

## 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 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

Im Bereich der ehemaligen Felsenbrauerei wird aus denkmalschutzrechtlichen Gründen die Höhenentwicklung zusätzlich über der Festsetzung einer Wandhöhe und einer Firsthöhe als Höchstgrenze in m ü. NN gesteuert.

Um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen und die vorhandenen positiven städtebaulichen Zusammenhänge nicht zu gefährden, sind für die einzelnen Baugebiete gem. § 17 Abs. 2 BauNVO höhere Nutzungsziffern festgesetzt als sie nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen sind.

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

Im Bereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO oder geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, da es sich im Planungsgebiet um einen dicht bebauten historischen Stadtkern handelt, dessen Bauweise beibehalten und weiter entwickelt werden soll.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO darf an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Der Bereich zwischen Schillerstraße und Peterstraße ist zur Bestandsicherung eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, § 23 BauNVO) sind durch Baulinien und Baugrenzen dargestellt.

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB) sind Grundstücksbereiche, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Sie umfassen Hofflächen, Hausgärten und Grünanlagen.

Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind im Bebauungsplan durch Eintragung der Firstrichtung festgesetzt und orientiert sich am Bestand.

#### 2.4    Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO - untergeordnete Nebengebäude - sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf das Baufenster begrenzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind ausgewiesen oder als Ausnahme zulässig.

#### 2.5    Flächen für Stellplätze, Garagen und Stellplatzüberdachungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und BauGB sowie § 12 BauNVO)

Garagen sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (im Hauptgebäude) zulässig. Am Pressneckweg sind die Garageneinfahrten in die Stützmauern bündig zu integrieren. Die Garagen müssen erdüberdeckt ausgeführt und die Gartenmauer mindestens auf 2,50 m erhöht werden. Die Erdüberdeckung ist in Anschluss an das dahinter liegende Gelände auszuführen. Die Garagentore dürfen nicht zurückversetzt werden, sondern sind in der Mauerflucht der wegbegleitenden Gartenmauer anzuordnen. Der Rangierraum ist innerhalb der Garagen vorzusehen.

Öffentliche Stellplätze sind in Abstimmung mit der Freiraumgestaltung im Altstadtbereich als Gemeinschaftsgaragen, in Parkhäuser und als Kurzparkzone in den Altstadtstraßen zulässig.

Private Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen in Abstimmung mit der Freiraumgestaltung zulässig.

Stellplatzüberdachungen sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Ausführung muss mit schlanken Profilen aus Stahl, offen, ohne Wände, eingebettet im umgebenden Grünbereich erfolgen. Weitere Angaben sind der Altstadtsatzung zu entnehmen.

Die Größe von überdeckten Stellplätzen wird begrenzt auf die hierfür zulässigen Standorte bzw. wird die Breite der Anlagen auf 1/3 der jeweiligen Grundstücksbreite begrenzt.

Diese Festsetzung ist für alle Standorte, die vor der historischen Stadtmauer liegen, bindend. Die überdeckten Stellplätze müssen im Grünbereich eingebettet werden und dürfen die freie Sicht auf die Stadtmauer nicht behindern. Bei schmalen Grundstücke ist eine Breite von 3,00 m – unabhängig von der Grundstücksbreite – zulässig.

## 2.6   Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Planteil sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt (GFL). Das Fahr- und Leitungsrecht dient der Stadt, den Stadtwerken, sonstiger Energieversorgungsträger und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen. Diese Flächen sind von oberirdischer Bebauung frei zu halten bzw. eine gesonderte Vereinbarung mit dem Leitungsträger über die Maßnahme zu treffen.

Mit Gehrechten sind folgende Grundstücke belastet:

G1 – Flst.Nr. 106, 107 (Kirche)

G2 – Flst.Nr. 119

Diese Grundstücke sind zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Felsenbrauerei wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Anbindung der vorhandenen Trafostation und zur Sicherung anderer vorhandener Leitungen zugunsten der Versorgungsträger eingetragen.

## 2.7   Verkehr und Erschließung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch entsprechenden Planeintrag gekennzeichnet. Entsprechend dem Planungsziel und der zu erfüllenden Erschließungsfunktion sind die Verkehrsflächen unterschiedlich gewidmet:

- Uneingeschränkter Fahrverkehr (Am Maxenbuck mit der Einmündung in die Vögtleshalde)
- Fußgängerpriorität mit Anlieger- und Anlieferverkehr im gesamten übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Diese Festsetzungen werden mit der Freiraumgestaltung im Altstadtbereich abgestimmt.

Öffentliche Stellplätze befinden sich im Parkhaus Am Maxenbuck und auf Parkplätzen an der Einmündung der Vögtleshalde in den Maxenbuck. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Altstadtstraßen als Kurzparkzone vorhanden. Die Parkpalette Maxenbuck ist durch den Altstadttaufzug mit dem historischen Stadtkern verbunden.

## 2.8   Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen sind im Plan eingetragen und umfassen die Flächen, die aus Gründen der Stadtgestalt als Grünanlagen oder Hausgärten zu erhalten oder neu zu schaffen sind.

## 2.9   Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote sind vorgesehen in Abstimmung mit der Freiflächenplanung der Innenstadt sowie am Maxenbuck zur Eingrünung des Parkplatzes und als straßenbegleitende Allee vor dem ehemaligen Brauereigelände und dem Parkhaus.

## 2.10   Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch den Bestand vorgegeben. Bei Neubau hat sich die Traufhöhe entsprechend der Zahl der Vollgeschosse ohne Anrechnung des Dachgeschosses nach folgenden Werten zu richten:

1 Geschoss	Traufhöhe = 3,0 - 3,5 m
2 Geschosse	Traufhöhe = 5,5 - 7,0 m
3 Geschosse	Traufhöhe = 8,0 - 10,0 m
4 Geschosse	Traufhöhe = 10,5 - 13,0 m

## 2.11   Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

Diese sind in der Gestaltungssatzung (Altstadtsatzung) der Stadt Engen in ihrer am 25.09.1981 genehmigten Fassung geregelt und entsprechend anzuwenden.

## 2.12   Altlasten

Im Zuge der flächendeckenden historischen Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen wurden im Bereich des Bebauungsplanes Altstadt 11 Verdachtsflächen ermittelt (6 A- und 5 B-Flächen). Bei den A-Flächen (A = Archivieren) besteht kein hinreichender Anfangsverdacht auf das Vorliegen einer Altlast. Bei den B-Flächen handelt es sich um Flächen mit geringem bis mittlerem Verdacht auf Altlasten. Eine Erkundung ist nach der Altlastenerhebung von 1996 erst bei einer Nutzungsänderung oder Baumaßnahme erforderlich.

Im einzelnen handelt es sich um folgende mit "B" gekennzeichneten Verdachtsbereiche :

- Altstandort Spendgasse 9	ehemalige Chemische Reinigung, Flst.Nr. 78
- Altstandort Spendgasse 4	ehemalige Werkzeugfabrik, Flst.Nr. 68
- Altstandort Sporgasse 18	ehemalige Chemische Reinigung, Flst.Nr. 172
- Altstandort Vorstadt 27	ehemalige Chemische Fabrik, Flst.Nr. 333
- Altstandort Peterstraße 6	ehemalige Werkstatt, Tankstelle, Flst.Nr. 329

Auf Grund einer gemeinsamen Begehung wurden Sondierungen zur Abklärung des Altlastenverdachtes für einen Teil der betroffenen Standorte seitens der Stadt beauftragt. Da jedoch in allen Fällen die bedenkliche Nutzung bereits mehrere Jahrzehnte zurückliegt, ist nicht damit zu rechnen, dass die Untersuchung Gefahrenquellen feststellt, die eine sofortige Beseitigung erforderlich machen.

### **3.    Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die Abgrenzung des als Gesamtanlage "Altstadt Engen" unter Denkmalschutz stehenden Bereiches ist im Baurechtsplan nachrichtlich übernommen.

#### **3.1    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. Das Wasser muss über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

Auf das Versickerungsgebot gem. § 45 e WG wird hingewiesen. Die überplanten Flächen befinden sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Brächle, Bitzen, Oberwiesen". Auf die Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen

#### **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 (Energieeinsparverordnung) entspricht. Ein erhöhter Wärmeschutz ist anzustreben.

#### **3.4    Ökobau-Richtlinien**

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:

1. Bauvorhaben, die die Stadt als Bauherr durchführt (Selbstbindung)
2. 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.

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.

Da eine kompakte Bauweise einen entscheidenden Faktor darstellt, werden folgende A/V-Verhältnisse (Verhältnis zwischen wärmeabstrahlender Oberfläche und beheiztem Volumen; Einheit 1/m) empfohlen:

- |                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 1. freistehende EFH              | 0,9 |
| 2. Reihenhäuser und Doppelhäuser | 0,7 |
| 3. 3-geschossige Gebäude         | 0,6 |
| 4. 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:

1. ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen,
2. die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken, sowie die Bodenverhältnisse dies zulassen,
3. Durchflussmengenbegrenzer (z. B. Luftsprudler) bei Handwaschbecken und Waschtischen,
4. 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 standort-gerechte 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:**

1. asbesthaltige Baustoffe
2. unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, HFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortsschäume,
3. Bauteile aus Tropenhölzern,
4. 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 Recyclanteil über 10 % beträgt. (Da der derzeitige Anteil an Alt-PVC-Fenstern a.G. der Lebensdauer noch gering ist, tritt die letzte Forderung erst 2005 in Kraft.)

Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit dem geringstmöglichen Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind. Vorhandene Alternativen (z. B. zementgebundene Spanplatten, Sperrholz- und Tischlerplatten) sind zu nutzen. Die Ausgleichskonzentration für Formaldehyd darf bei Verbundprodukten 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreiten.

Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Die Verwendung von PCP (Pentachlorpentan) und Lindan (HCH = Hexachlorhexan) ist verboten. Bekämpfender Holzschutz ist grundsätzlich nicht chemisch, sondern thermisch (Heißluftverfahren) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, müssen die Holzschutzmittel arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, daß das Holz vor Regen- und Spritzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.

Es sind umweltverträgliche, lösemittelarme Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und Klebstoffe sowie Lacke vorzugsweise mit dem Umweltzeichen für „**schadstoffarme Lacke**“ zu verwenden.

### 3.4   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 Denkmalschutz-

gesetz 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.

### 3.5    Ausnahmen und Befreiungen

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

### 3.6    Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 213 BauGB wird hingewiesen.

Engen, 24.03.2005

Der Planer:



.....  
Matthias Distler  
Stadtbaumeister

Der Bürgermeister:



.....  
Johannes Moser