



# STADT ENGEN IM HEGAU

## BEBAUUNGSPLAN "WEYERÄCKER, FALLENTOR, WETTEÄCKER UND AN FALLENTOR - 1. Änderung" Engen-Welschingen



Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB	24. September 2002
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	11. September 2003
Bekanntmachung der Offenlage	24. September 2003
Offenlage § 3 (2) BauGB	02. Oktober 2003 – 03. November 2003
Änderungsbeschluss §§ 3, 4 i.V. mit § 13 BauGB	13. November 2003
Erneute Offenlage	27. November – 12. Dezember 2003
Behandlung der Anregungen	23. März 2004
Änderungsbeschluss §§ 3, 4 i.V. mit § 13 BauGB	14. Oktober 2004
Erneute Offenlage	28. Oktober – 29. November 2004
Behandlung der Anregungen	25. Januar 2005
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	25. Januar 2005
Rechtsverbindlichkeit § 10 BauGB	16. März 2005

**1.1****1.2 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**

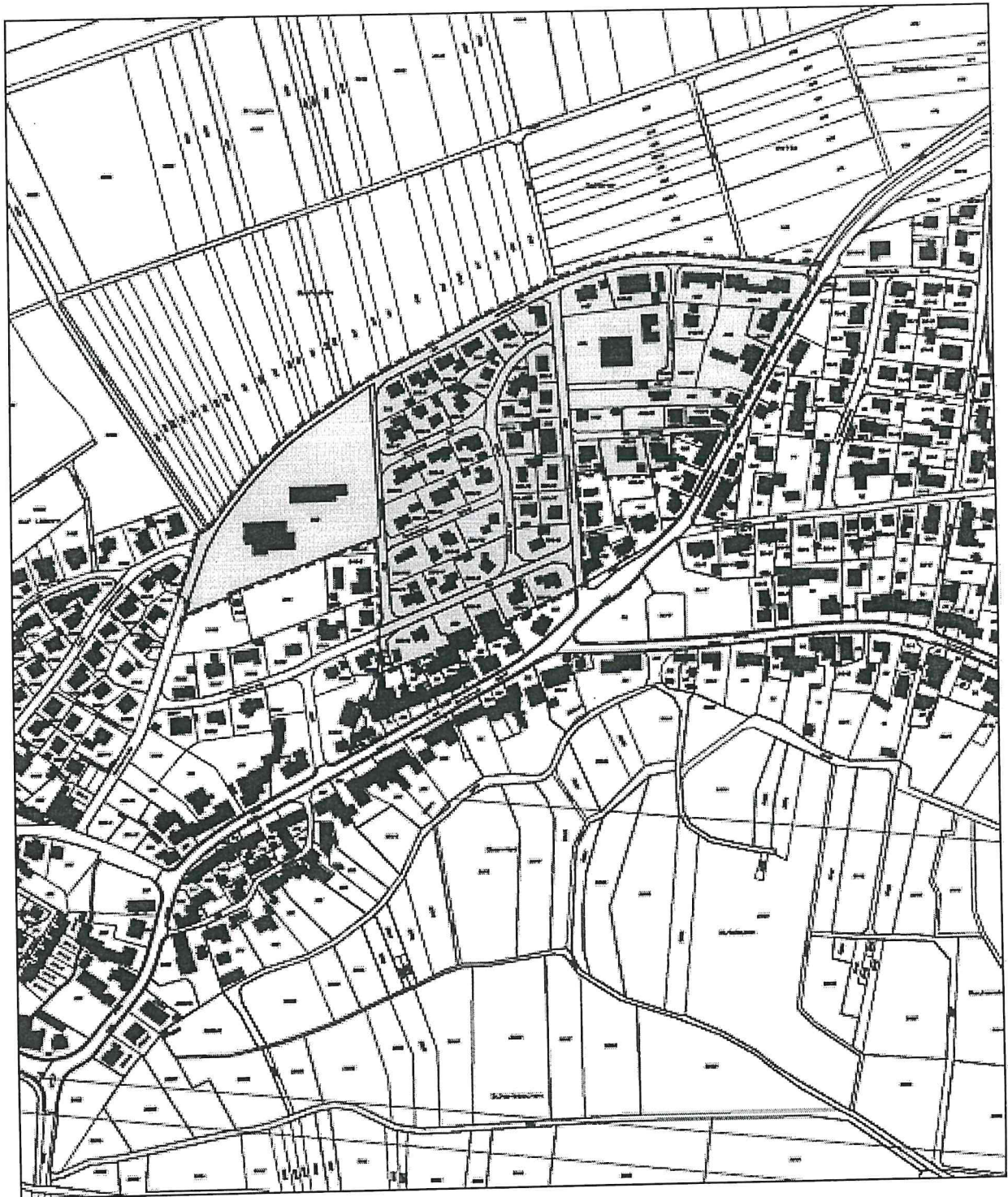
1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen
  - 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - 2.5 Verkehrsflächen
  - 2.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
  - 3.1 Entwässerung
  - 3.2 Wärme- und Schallschutz
  - 3.3 Ökologische Hinweise
  - 3.4 Sicherung von Bodenfunden
  - 3.5 Ausnahmen und Befreiungen
  - 3.6 Ordnungswidrigkeiten

**Anlage:**

Bebauungsplanentwurf "Weyeräcker, Fallentor, Wetteäcker und An Fallentor- 1.Änderung"  
Planzeichnung Maßstab 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN MAßSTAB 1 : 5.000



## **I.        BEGRÜNDUNG**

### **1.        Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Welschingen und wird von der Wettestraße im Norden von der Landesstraße Nr. L190 im Osten, dem alten Ortskern im Süden und dem Areal der Grundschule im Westen begrenzt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Fallentor, Wetteäcker und Weyeräcker 1. Änderung" ist großteils deckungsgleich mit dem seit dem 16.06.1961 rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Im Vergleich zum Bebauungsplan vom 16.06.1961 wurde der Bereich der im Jahre 1965 errichteten Schule und der Sporthalle vollständig im Planungsbereich aufgenommen und die Wohnbebauung im Südwesten herausgenommen. Der südwestliche Bereich ist auch mit dem Bebauungsplan „Weyeräcker“ vom 23.08.1971 überplant. Um Eindeutigkeit in der Zuordnung der überplanten Grundstücksflächen zu den jeweiligen Bebauungsplänen zu erhalten, wurden die doppelt überplanten Flächen aus dem Bereich des Bebauungsplanes herausgenommen und der räumliche Geltungsbereich an den Grundstücksgrenzen angepasst.

Im Flächennutzungsplan 2000 (Planreife seit Juli 2003) der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Engen ist er als bestehendes Wohnbau- und Dorfgebiet ausgewiesen.

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

Zur weiteren Entwicklung des bestehenden Baugebietes sollen die Bauvorschriften der aktuellen Gesetzgebung angepasst und die Entwicklungen der vergangenen Jahre eingearbeitet werden. Insbesondere sind die Bauten der Schule mit Sporthalle und die Kirche als Gemeinbedarfsflächen in die Planung zu übernehmen. Die Erschließung hat sich im Bereich der Grundstücke, Flst.Nrn. 448, 444, 446, 448/2, 449, insoweit geändert, dass anstelle der geplanten Ringstraße eine Stichstraße gebaut wurde. Auch soll eine Nachverdichtung im Bestand durch ein Erhöhen der GRZ und GFZ ermöglicht werden, wobei ein sparsamer Verbrauch von Boden gewährleistet bleibt.

### **3.        Rechtsgrundlagen**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) von 1985 und dem Entwurf des FNP 2000 (Planreife seit Juli 2003) der VVG Engen ist der von der Planung betroffene Bereich als bestehendes Wohnbaugebiet, Dorfgebiet und als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

### **4.        Bestand**

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche, Grundschule und Mehrzweckhalle) genutzt. Die Bebauung ist großteils zweigeschossig, es bestehen kaum Baulücken.

Im Gewann „Fallentor“ liegen Teile einer urnenfeldzeitlichen Siedlung die als archäologisches Kulturdenkmal unter Denkmalschutz stehen.

## 5. Geplante Bebauung

Der gesamte Planbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit möglichst viel Sonnenenergie passiv genutzt werden kann, sollten die Gebäude mit ihrer Längsseite nach Süden orientiert werden. Als Dachform ist das Satteldach und Pultdach mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.

Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 6,00 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 10,00 m festgelegt. Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Erdgeschossrohdecke bezogen zum Straßenniveau. Das Dachgeschoss kann somit genutzt werden, so dass eine höhere Dichte erreicht werden kann.

Die bestehende Planung weist bislang nur eine zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 30 % (0,3) aus. Um künftig die Dichte der zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke klarer zu regeln, ist für die künftige Entwicklung eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festzusetzen. Hierbei wird die vorhandene aufgelockerte Bebauung berücksichtigt und zugleich Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude eingeräumt. Die festgelegten Werte unterschreiten die Richtwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erheblich.

Entgegen der ursprünglichen Planung aus der 50er und 60er Jahren wurden Teilflächen mit öffentlichen Einrichtungen und Gebäuden bebaut. Auf den ehemaligen Grundstücken, Flurstücknummern 336 – 342, wurde ein Schulgebäude errichtet und später durch eine Sporthalle ergänzt.

Auf den Grundstücken, Flurstücknummern 444 – 446, wurde in den 70er Jahren ein Neubau für die Katholische Kirche errichtet. Beide Flächen werden in der überarbeiteten Planung als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Die im Bereich der Katholischen Kirche geplante Straße wurde zu einem späteren Zeitpunkt als Stichstraße mit Wendehammer erstellt. Auch diese Abweichung von der ursprünglichen Planung wird in den überarbeiteten Bebauungsplan übernommen.

Die Baufenster und überbaubaren Flächen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan "Weyeräcker, Fallentor, Wetteäcker und An Fallentor" großteils übernommen. An einzelnen Teilbereichen wurden die Baufenster abgerundet, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. In der Flächenbilanz ergibt sich hierbei jedoch keine nennenswerte Veränderung.

Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden auf das Baufenster beschränkt, um eine größere Grünfläche zu erhalten und die Versiegelung des Bodens zu minimieren.

## 6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.



Die Bebauungsplanänderung liegt an einer klassifizierten Straße. Der Straßenbaulasträger ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Sollten Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Versorgungsnetz in der Landesstraße erfolgen müssen, so ist mit der Straßenbauverwaltung ein Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen.

Garagen mit direkter Zufahrt von der Landesstraße müssen einen Mindestabstand von der Gehwegkante von 5,50 m oder von 7,00 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße aufweisen damit ein vor der Garage abgestelltes Fahrzeug nicht in den Gehweg bzw. den öffentlichen Verkehrsraum hineinragt.

Bei der Anlage von Stellplätzen und Garagen sind die freizuhaltenden Sichtfelder bei der Ausfahrt zu beachten. Ebenso sind bei Privatzufahrten und an den Einmündungen der Gemeindestraßen in die Landesstraße Sichtfelder freizuhalten. Die Sichtpunkte haben jeweils einen Abstand von 3,00 m vom bestehenden Fahrbahnrand und die Länge der Sichtstrahlen betragen nach beiden Seiten je 60 m. Diese Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.

Befestigte Grundstücksflächen die einen Anschluss über den Gehweg an die Landesstraße erhalten, werden um Verschmutzungen der Straße zu vermeiden, nicht als wassergebundene Decke, Einkiesung oder Schotterrasen gestattet. Oberflächenwasser darf der Landesstraße oder deren Entwässereinrichtungen nicht zugeführt werden. Es ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder der Grundstücksentwässerung zuzuführen.

Bauvorhaben, die über die Landesstraße erschlossen werden bedürfen nach § 22 Abs. 3 Straßengesetz von Baden-Württemberg (StrG) der Zustimmung der Straßenbauverwaltung aus verkehrlicher Sicht. Dies betrifft auch Bauvorhaben im Kenntnissgabeverfahren.

Um eine geringere Fahrgeschwindigkeit und eine defensive Fahrweise des Kfz-Verkehrs zu erreichen, soll die innere Erschließung des Plangebietes durch verkehrsberuhigte Straßen nach dem Mischungsprinzip gemäß EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) gestaltet werden.

Wasser- und Stromleitungen sind im Baugebiet vorhanden. Die Entwässerung des Gebietes ist mit den bestehenden Entwässerungsleitungen vollständig gewährleistet.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Die geplanten Änderungen sollen den Typus des Baugebietes erhalten und eine Nachverdichtung von einer derzeitigen Grundflächenzahl (Geschossflächenzahl) von 0,30 (0,50) auf 0,40 (0,80) ermöglichen. Ein schonender Umgang mit dem Gut Boden soll gewährleistet bleiben.

## 8. Grünordnung

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde nicht erstellt, da das Gebiet nicht vergrößert wird und keine weitergehenden Eingriffe in die Landschaft vorgesehen sind. Das Baugebiet ist seit über 30 Jahren überwiegend bebaut.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der verdolte Welschinger Dorfbach. Im betroffenen Bereich sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Der verdolte Gewässerlauf darf nicht überbaut werden. Beiderseits des Gewässers ist entsprechend § 68 b WG (Wassergesetz) ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten.

## 9. Umwelt

Das Baugebiet ist größtenteils seit 30 – 40 Jahren bebaut, es werden keine wesentlichen zusätzlichen Bauflächen erschlossen, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Als Ergebnis wurden folgende Faktoren im Bebauungsplan berücksichtigt:

- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen.
- Zur Minimierung der Bodenversiegelung werden die Standorte der Garagen, und Nebenanlagen auf das Baufenster begrenzt.

Um sonstige umweltschädigende Auswirkungen im Baugebiet zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen im weiteren auch im Bereich " Weyeräcker , Fallentor, Wetteäcker und An Fallentor 1. Änderung " die vom Gemeinderat für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie den Wohnungsbau beschlossenen ökologischen Anforderungen beachtet werden (Öko-Bau-Richtlinien der Stadt Engen)).

Der Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2002 zu den ökologischen Anforderungen ist deshalb im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis übernommen worden.

## 10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

### 10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe).

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 Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in Metern festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossrohbodenhöhe bestimmt. Sie darf eine Höhe von 50 cm über der Höhe der ausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes nicht überschreiten. Durch diese Bezugspunkte lassen sich die zulässigen Höhen mit Genauigkeit festsetzen.

## 11. Bodenordnung/Kosten

Durch die Planänderung entstehen keine Mehrkosten.

## 12. Flächenbilanz

Bruttobauland	= 91.969 m <sup>2</sup>	=	100,00 %
Nettobauland	= 57.791 m <sup>2</sup>	=	62,84 %
Verkehrsflächen	= 14.515 m <sup>2</sup>	=	15,78 %
Flächen für Gemeinbedarf	= 19.663 m <sup>2</sup>	=	21,38 %

## 13. Dichte

Netto-Wohndichte	297 Pers. : 5,78 ha	=	51,38 P/ha
Brutto-Wohndichte	297 Pers. : 9,20 ha	=	32,28 P/ha
Netto-Wohnungsdichte	110 WE : 5,78 ha	=	19,03 WE/ha
Belegziffer	297 Pers. : 110 WE	=	2,70 Pers/WE

## II. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.98 (BGBl. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 ( BGBl. I Seite 2852 ).

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 19.12.2000 (Gbl. S. 760 ).



## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Das Baugebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um kleine Betriebe mit einer maximalen Bettenzahl von 4 Betten/Betrieb handelt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 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 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Festsetzung der Höhen von Gebäuden (§ 18 BauNVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,40. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,80. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Die Wandhöhe und Firsthöhe sind als Maximalhöhe jeweils festgelegt. Der untere Bezugspunkt, die Oberkante Erdgeschossrohboden wird auf maximal 50 cm über der Höhe der ausgebauten Erschließungsstraße gemessen in der Mitte des Hauptgebäudes festgelegt. 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 Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend. Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 6,00 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 10,00 m festgelegt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil 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 Gebäude integriert oder angebaut sind.

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

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 Abs.1. BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude und Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Stellplätze und Stellplatzüberdachungen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, der Abstand von der öffentlichen Fläche muss mindestens 50 cm betragen.

Garagen mit direkter Zufahrt zur Landesstraße L190 müssen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Gehweghinterkante oder von 7,00 m vom bestehenden/geplanten Fahrbahnrand der Landestraße aufweisen.

Bei der Anlage von Stellplätzen und Garagen sind die freizuhaltenden Sichtfelder bei der Ausfahrt zu beachten. Ebenso sind bei Privatzufahrten und an den Einmündungen der Gemeindestraßen in die Landesstraße Sichtfelder freizuhalten. Die Sichtpunkte haben jeweils einen Abstand von 3,00 m vom bestehenden Fahrbahnrand und die Länge der Sichtstrahlen betragen nach beiden Seiten je 60 m. Diese Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.

## 2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Planteil festgesetzten Verkehrsflächen sollen nach dem Mischungsprinzip gemäß EAE 85 gestaltet werden (siehe: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstrassen EAE 85, Kapitel 4.4.1, Seite 34ff).

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

Im Planteil sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geplant (GFL). Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt, Stadtwerke, sonstiger Energieversorgungssträger und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen. Die Sicherung der Dienstbarkeiten auf diesen Flächen erfolgt privatrechtlich.

# 3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

## 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.

### 3.2 Wärme- und Schallschutz

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

### 3.3 Ökologische Hinweise (Empfehlung zur Umsetzung umweltgerechten Bauens)

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

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

Ökologisches Bauen darf nicht länger die Ausnahme sein, sondern muss zur Regel werden. Die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen müssen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusammenhang untereinander ökologisch sinnvoll und wirksam sein.

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

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

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

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

### ENERGIE

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die „Energiequelle Energiesparen“ sollte mit Priorität genutzt werden.

Um den Verbrauch an endlichen Energieressourcen zu reduzieren, fördert die Stadt Engen thermische Solaranlagen und Photovoltaik-Anlagen. Im Rahmen der jeweils gültigen Richtlinien 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, 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 Ortschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern,
- folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
  - Zu- und Abwasserleitungen
  - Fußbodenbeläge
  - Tapeten und Kleinbauteile im Wohnungsinnenbereich
  - Fenster- und Türprofile
  - bleihaltige Rostschutzmittel.

PVC – Produkte dürfen im privaten Bereich dann verwendet werden, wenn vor dem Einbau der schriftliche Nachweis ihrer Unschädlichkeit gegenüber der Stadt Engen erbracht wurde.

Das bedeutet, dass das Material weder Blei noch Cadmium enthält, dass eine Recyclinggarantie gegeben ist und dass der 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 Spitzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.

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

### 3.4 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, Telefon 07731 / 61229 oder 01713661323 ) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde ( Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden – Württemberg, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Freiburg ( Marienstrasse 10, 79098 Freiburg, Tel. 0761 / 207120 ) 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.

Im Gewann „Fallentor“ liegen Teile einer urnenfeldzeitlichen Siedlung. Der Bereich ist als Kulturdenkmal gemäß §§ 2, 8 und 20 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen und im Plan abgegrenzt. Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstrasse 10a, 79098 Freiburg, Tel. : 0761 / 20712 - 0, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten in diesem Bereich ( dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens ) zu unterrichten, um eine Kontrollbegehung durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weiter Funde - auch außerhalb des abgegrenzten Gebietes – sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.



### 3.5    Ausnahmen und Befreiungen

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

### 3.6    Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 213 BauGB wird hingewiesen.

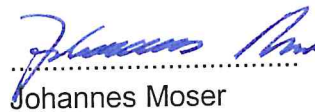
Engen, 25.03.2004

Der Stadtbaumeister:



.....  
Matthias Distler  
Stadtbaumeister

Der Bürgermeister:



.....  
Johannes Moser