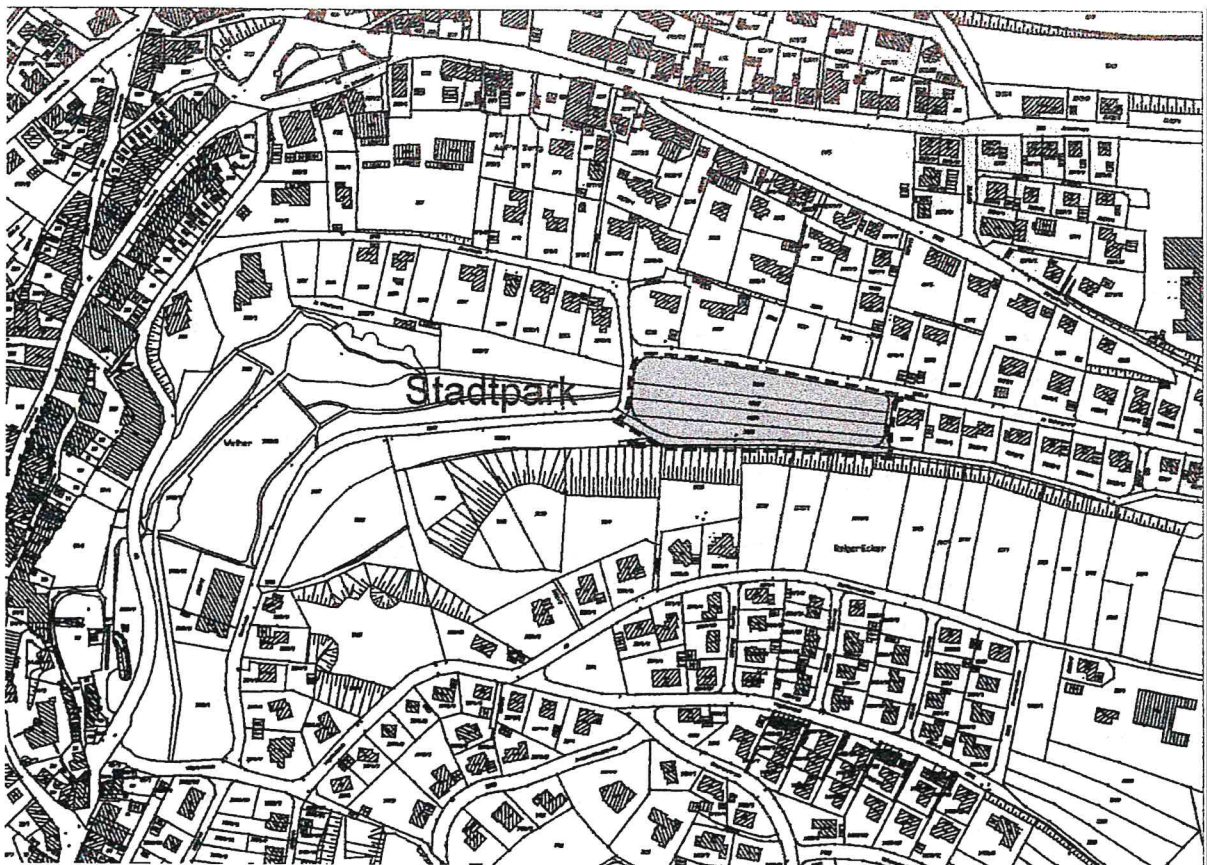


STADT ENGEN IM HEGAU



BEBAUUNGSPLAN "AM STADTPARK" ENGEN

(Aufhebung des Bebauungsplanes "Oberer Weihergrund" rechtsverbindlich seit 08.12.1966 in Teilbereichen)



Aufstellungsbeschluss	22.07.2010
Ortsübliche Bekanntmachung	04.08.2010
Frühzeitige Beteiligung, Scoping	05.10.2010
Mitteilung aus Scoping und Vorstellung der Planung	18.11.2010
Beschluss Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB	16.12.2010
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	16.12.2010
Bekanntmachung der Offenlage	22.12.2010
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	30.12.2010-31.01.2011
Behandlung der Anregungen	22.02.2011
Satzungsbeschluss	03.05.2011
Ortsübliche Bekanntmachung	11.05.2011
Rechtsverbindlich	11.05.2011

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

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

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 2.5 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers
 - 2.6 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall
 - 2.7 Schutz des Oberbodens
 - 2.8 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken
 - 2.9 Eingrünung des westlichen Plangebietsrandes
 - 2.10 Erhalt bestehender Bäume
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 3.1 Entwässerung
 - 3.2 Ökologische Hinweise
 - 3.3 Sicherung von Bodenfunden
 - 3.4 Ausnahmen und Befreiungen
 - 3.5 Ordnungswidrigkeiten

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf " Am Stadtpark" 03.05.2011

Städtebaulicher Gestaltungsplan " Am Stadtpark " 03.05.2011

Grünordnungsplan "Am Stadtpark" 03.05.2011

Bestandsplan "Am Stadtpark" 20.10.2010

Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Am Stadtpark" 22.02.2011

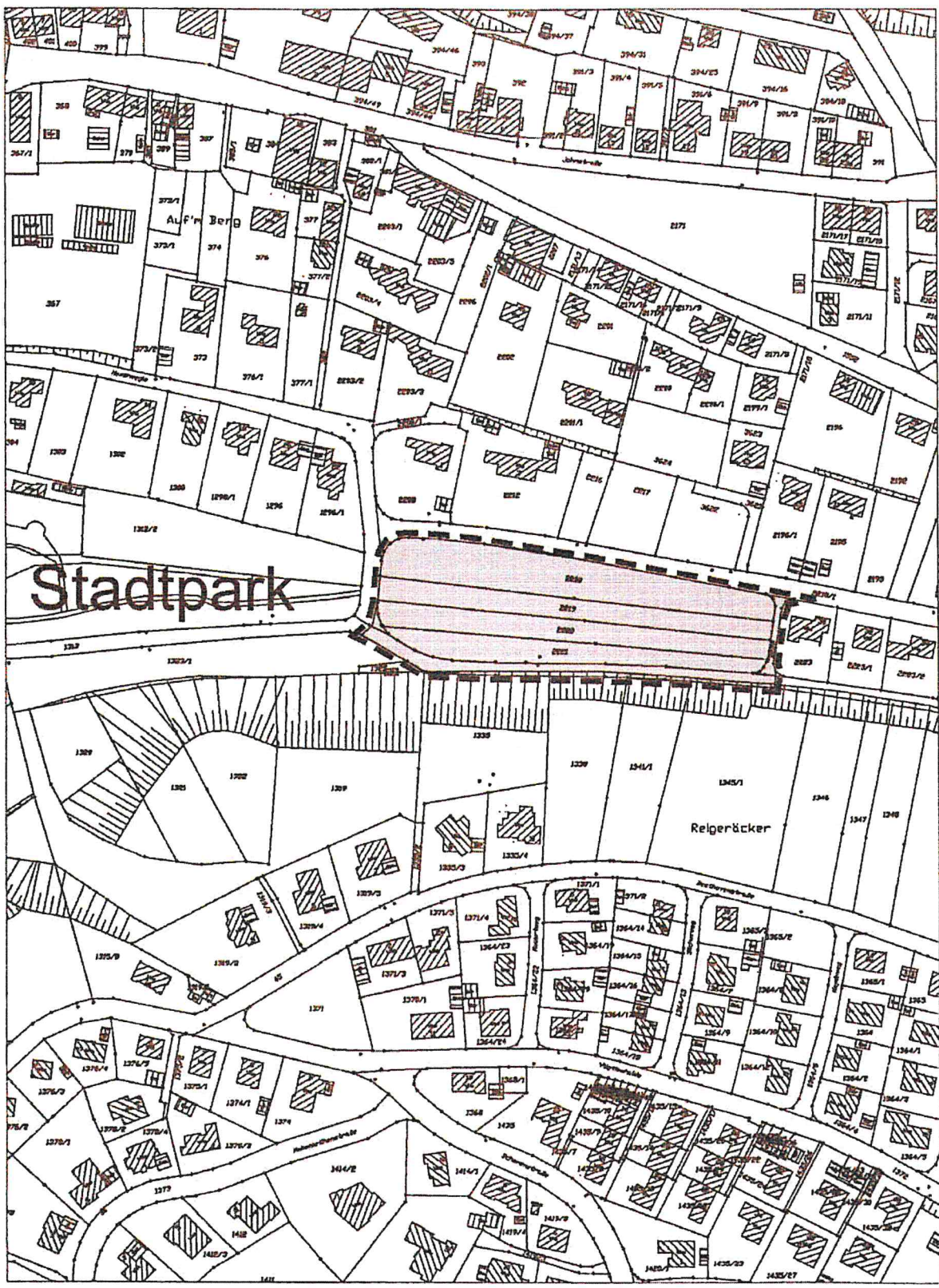
Planzeichnung M = 1 : 500

Planzeichnung M = 1 : 500

Planzeichnung M = 1 : 500

Planzeichnung M = 1 : 1.000

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich von Engen und wird im Norden von der Straße Im Weihergrund, im Osten von bestehender Bebauung, im Süden von landwirtschaftlichen Wiesenflächen im Baugebiet Reigeräcker und im Westen vom Stadtgarten begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Am Stadtpark" ist ein Teilbereich des seit dem 08.12.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oberer Weihergrund". Die als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesene Fläche, bestehend aus den Flurstück Nummern 2218, 2219, 2220, 2221 aus dem Bebauungsplan "Oberer Weihergrund" wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Stadtpark" aufgehoben.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,93 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es, das Plangebiet mit kleineren Baugrundstücken zur Bebauung von Einfamilien- oder Doppelhäusern auszuweisen. Zur weiteren Entwicklung des bestehenden Baugebietes sollen die Bauvorschriften der bestehenden Bebauung angepasst werden, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Ein sparsamer Verbrauch von Boden soll gewährleistet bleiben.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplantes Wohngebiet ausgewiesen.

4. Bestand

Der Bereich des Bebauungsplanes ist derzeit baulich nicht genutzt. Durch das Plangebiet verläuft, in etwa einem Meter Tiefe, eine alte Regenwasserleitung. Dieser verdolte Graben wurde schon vor einigen Jahren an die südliche Grenze des Plangebietes, unter den landwirtschaftlichen Schotterweg, verlegt. Die Reste der alten Dole im Plangebiet besitzen keinerlei Funktion mehr.

Die umgebende Bebauung ist großteils mit Einfamilienhäusern aus den 60-er und 70-er Jahren bebaut. Die Häuser sind teilweise zweigeschossig, mit Satteldächern von 20 – 30° Dachneigung. Die Dächer sind überwiegend mit rot- rotbraunen, sowie auch mit grauen bis anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt. Die Fassaden sind als Putzfassaden ausgebildet. Garagen und Nebengebäude sind großteils freistehend oder an Gebäude angebaut.

5. Geplante Bebauung

Es ist geplant das Areal einer Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern zuzuführen.

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

Um eine gestalterische Einfügung in der Bebauung der 60- er und 70-er Jahren zu erzielen soll die geringere Dachneigung dem Bestand angeglichen werden.

Als Dachform ist das Satteldach zulässig. Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 5,0 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 8,50 m festgelegt. Das Dachgeschoss kann somit genutzt werden, so dass eine höhere Dichte der Bebauung erreicht werden kann. Die Begrenzung der Wandhöhe ermöglicht eine zweigeschossige Bauweise bei Ausnutzen des Höhenunterschieds zwischen Straße und künftigem Bauplatz, da die Festsetzung für die Wandhöhe ab Straßenniveau berechnet wird und pro Grundstück festgesetzt ist. Die Höhe der neuen Bebauung orientiert sich somit an der angrenzenden bestehenden Bebauung, die vorwiegend ein- und zweigeschossige Bauten aufweist. Da der überplante Bereich eine neue Abgrenzung zur Landschaft darstellt, soll die zulässige Höhe der Bauten entsprechend begrenzt werden.

Die verstärkte Nachfrage nach kleineren Grundstücken wurde bei der Planung berücksichtigt. Damit jedoch keine zu starke Versiegelung an Flächen entstehen kann, wird abweichend von der BauNVO eine geringere Dichte der Bebauung zugelassen. Dies erfolgt durch Festsetzen einer geringeren Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ). Hierdurch wird gewährleistet, dass trotz kleiner Grundstücke, die Abstände der Bauten untereinander angemessen sind.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt großteils von Norden, so dass der Süden als Wohn- und Gartenseite zur Verfügung steht. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße "Im Weihergrund". Der kleinere südliche Teil der Grundstücke wird über einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg im Süden des Plangebietes erschlossen.

Um eine aufgelockerte Bebauung in Ortsrandlage zu erzielen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf die Baufenster beschränkt. Hierdurch können größere Grünflächen erhalten und die Versiegelung des Bodens minimiert werden. Verfahrensfreie Nebenanlagen wie beispielsweise kleinere Gartenhäuser sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Garagen sind innerhalb des Baufensters zulässig um die Versiegelung der Flächen zu begrenzen. Hiervon kann abgewichen werden, sofern durch die Stellung der Garage außerhalb des Baufensters ein geringeres Versiegeln von Flächen erzielt werden kann. Die erforderlichen Abstände zur Einsehbarkeit der Straße müssen entsprechend der gesetzlichen Forderung eingehalten werden.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist über bestehende Straßen an das Straßennetz angeschlossen.

Gas- Wasser- und Stromleitungen sind in unmittelbarer Nähe des Baugebietes und in der Straße vorhanden.

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

7. Auswirkungen der Planung

Die Überplanung der Teilfläche des Baugebietes „Oberer Weihergrund“ wird zu einer Umstrukturierung des Gebietes führen. Hierdurch sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Steigerung des Verkehrsaufkommens in den vorhandenen Verkehrswegen
- Entfernen eines geringen Teils der Gehölze auf dem Plangebiet
- Versiegelung eines Teils der vorhandenen Wiesenflächen

Die Auswirkungen auf die Natur und die Umweltbelange sind differenziert in der Umweltanalyse dargelegt. Die Umweltanalyse ist Bestandteil des Bebauungsplans und liegt als Anlage bei.

8. Grünordnung

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

9. Umwelt

Da das Plangebiet kleiner als 20.000 m² ist und es bereits Bestandteil des Bebauungsplans „Oberer Weihergrund“ war, jedoch ohne planungsrechtliche Festsetzungen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Zudem kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen werden. Eine Ausgleichsverpflichtung nach § 13 a BauGB ist in diesem Fall nicht gegeben, dennoch sind die Umweltbelange sachgerecht gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in die Abwägung mit einzustellen.

In der in der Anlage beigefügten Umweltanalyse werden der aktuelle Zustand und die Beeinträchtigung der einzelnen Umweltbelange ermittelt und dargestellt, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vorgeschlagen. Weiterer Bestandteil ist eine artenschutzfachliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG.

Um sonstige umweltschädigende Auswirkungen im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen auch im Bereich dieses Bebauungsplans die vom Gemeinderat für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie den Wohnungsbau beschlossenen ökologischen Anforderungen beachtet werden (Öko-Bau-Richtlinien und Öko-Bau-Vorschriften der Stadt Engen). Die am 25.01.2005 vom Gemeinderat beschlossene Fassung ist deshalb im Textteil des Bebauungsplanes übernommen worden.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei guter landwirtschaftlicher Praxis Immissionen zu erwarten und in ortsüblichem Maße zu dulden.

10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein "allgemeines Wohngebiet" - entsprechend § 4 Abs. 1-3 Ziff. 1-5 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe) als zulässiges Höchstmaß. Das angestrebte Bauvolumen wird auf diese Weise mit ausreichender Genauigkeit eingegrenzt und festgeschrieben.

10.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) in Metern festgelegt und im Bebauungsplan definiert. Als unterer Bezugspunkt wird die untere Bezugshöhe pro Grundstück in m ü. NN im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Durch diese Bezugspunkte lassen sich die zulässigen Höhen für die Gebäude mit Genauigkeit festsetzen.

11. Bodenordnung/Kosten

Die Grundstücke im Planbereich sind derzeit schon im Eigentum der Stadt Engen.

Nach Ausschluss der für die Erschließung und Grünflächen erforderlichen Fläche verbleiben für die bauliche Entwicklung des Baugebietes 0,73 ha Nettobaufläche.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes betragen:

1. Kanalisation	ca.	60.000 €
2. Straßenbau	ca.	60.000 €
3. Stromversorgung	ca.	15.000 €
4. Wasserversorgung	ca.	15.000 €
5. Straßenbeleuchtung	ca.	5.000 €
4. Gasleitungen	ca.	12.000 €
<u>5. Planung</u>	ca.	<u>20.000 €</u>
Gesamt Erschließungskosten	ca.	187.000 €

12. Flächenbilanz

Bruttobauland	=	9.316 m ²	=	100,00 %
Nettobauland	=	7.313 m ²	=	78,50 %
Verkehrsfläche	=	1.281 m ²	=	13,75 %
Grünflächen	=	722 m ²	=	7,75 %

13. Dichte

Netto-Wohndichte	42 Pers. : 0,73 ha	= 57,53 P/ha
Brutto-Wohndichte	42 Pers. : 0,93 ha	= 45,16 P/ha
Netto-Wohnungsdichte	14 WE : 0,73 ha	= 19,18 WE/ha
Belegziffer	42 Pers. : 14 WE	= 3,00 P/WE

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2009 (GBl. S. 802)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur dann zulässig, wenn es sich um kleine Einheiten bis maximal 4 Betten handelt.

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Bebauungsplanbereich nicht zugelassen.

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

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,30. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,80. Die Wandhöhe und Firsthöhe sind als Maximalhöhe jeweils festgelegt. Die untere rechnerische Bezugshöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße, wie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

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

Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im Baurechtsplan und sind verbindlich. Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 5,0 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 8,50 m festgelegt. Als rechnerische Bezugshöhe ist die Festsetzung pro Grundstück - entsprechend der Angaben im Plan - maßgeblich.

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

Es gilt entsprechend den Eintragungen im Planteil offene Bauweise (§ 22 Abs. 24 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baurechtsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden auf das Baufenster beschränkt, kleinere Gartenhäuser können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m³ errichtet werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser dienen, können als Ausnahme nur zugelassen werden, wenn sie aufgrund ihrer Größe und/oder ihres Standortes (nicht exponiert) das Orts- und Straßenbild nicht stören und/oder in oder an Gebäude integriert bzw. angebaut sind.

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

Garagen können nur dann außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn hierdurch eine geringere Versiegelung des Grundstücks erzielt wird . Bei einer Aufstellung quer zur Fahrbahn muss ein Mindestabstand von 5,50 m (Stauraum) eingehalten werden.

Offene, nicht eingefriedigte Stellplätze und Stellplatzüberdachungen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig und dürfen in einem Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand errichtet werden.

Die in den Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Entsprechende Sichtflächen sind bei jeder Ausfahrt vom Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum einzuplanen.

2.5 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

2.6 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.7 Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und im Plangebiet wiederzuverwerten. Die Lagerung des Oberbodens darf höchstens in Mieten mit einer Höhe von zwei Metern erfolgen. Sollte die Lagerung länger als sechs Monaten andauern, so ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

2.8 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Privatgrundstück ist ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Es sind die Baumarten der Gehölzliste (siehe Anhang) zu verwenden. (Anzahl der Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken 14 Stück).

2.9 Eingrünung des westlichen Plangebietsrandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der westliche Gebietsrand ist mit einer blütenreichen Hecke aus standortheimischen Sträuchern (Bienennährgehölze), mindestens 5 m breit und zweireihig, 1 Pflanze pro 2 m², zu bepflanzen. (Fläche ca. 180m²). Ausfallende Gehölze der Hecke sind gleichwertig zu ersetzen (Arten siehe Gehölzliste). Eine Höhe von 3 m sollte nicht überschritten werden.

2.10 Erhalt bestehender Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Walnussbaumreihe entlang der Straße „Im Weihergrund“ ist weitestgehend zu erhalten und dauerhaft zu sichern (DIN 18920), ebenso die Obstbäume im Südosten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen (siehe Gehölzliste). Die bestehende Walnussbaumreihe wurde als Allee angelegt, entsprechend ist bei einem erforderlichen Ersatz darauf zu achten, dass die Neuanpflanzungen dem Prinzip der Allee entsprechend in gleichem Abstand zum Fahrbahnrand gepflanzt werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind direkt dem Mischwasserkanalnetz zuzuleiten.

Das Regenwasser der Dachflächen kann in unterirdischen Tanks gesammelt und z.B. für Gartenbewässerung o.ä. genutzt werden.

Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Auf die aufgrund von § 45 b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz Baden-Württemberg erlassene Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird verwiesen.

3.2 Ökologische Hinweise

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

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

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

Alle Bauvorhaben auf Gemarkung Engen wird die umweltfreundliche Durchführung als "Öko-Bau-Richtlinien" nach diesem Merkblatt empfohlen. Darüber hinaus sind die Richtlinien als "Öko-Bau-Vorschriften" bei folgenden Wohnbauvorhaben einzuhalten:

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

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

Energie

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

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

* freistehende EFH	0,9
* Reihenhäuser und Doppelhäuser	0,7

*	3-geschossige Gebäude	0,6
*	4-geschossige Gebäude	0,5

Bei bestehender Anschlussmöglichkeit an leitungsgebundene Heizenergieträger (Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, Gas) sind diese einzusetzen. Es müssen Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik (z. B. Brennwerttechnik, versehen mit dem Umweltzeichen "Blauer Engel") eingebaut werden. Für eine Solaranlage soll zumindest die Rohrinstallation auf das Dach schon eingebaut werden.

Bei der Bauausführung ist auf Winddichtheit und die Vermeidung von Wärmebrücken zu achten. Möglichst große Fassadenflächen sind - soweit dies der Grundstückszuschnitt und das Bauplanungsrecht erlauben - nach Süden auszurichten, so dass eine aktive und passive Solarnutzung optimal möglich ist. Unterstützt wird dies durch eine entsprechende Anordnung der Fensterflächen bezüglich der Himmelsrichtungen (Empfehlung: nach Süden 50 - 70 %, nach Norden 10 - 20 %, nach Osten und Westen 25 - 35 %). Das individuelle Lüftungsverhalten beeinflusst bei starker Wärmedämmung den Heizenergieverbrauch in zunehmendem Maß. Kontrollierte Lüftungssysteme - ggf. mit Wärmerückgewinnung - können hier Abhilfe schaffen.

Mit der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV; seit 01.02.2002) wird nicht nur der bauliche Wärmeschutz, sondern auch die Heiztechnik und die für das Warmwasser erforderliche Energie sowie Solaranlagen berücksichtigt. Der bauliche Wärmeschutz orientiert sich dabei nicht am bisherigen Niedrigenergiehausstandard.

Die Öko-Baurichtlinien fordert alle Bauherren auf – trotz moderner Heiztechnik und ggf. thermischer Solaranlage – beim baulichen Wärmeschutz den Niedrigenergiehausstandard umzusetzen. Zur Überprüfung der Winddichtigkeit wird der Blower-Door-Test empfohlen.

Energiesparende elektrische Geräte und Leuchten sind bei städtischen Bauvorhaben verpflichtend, bei privaten Bauherren empfohlen.

Wasser

Bei Planung und Errichtung von Wohngebäuden ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. Vorzusehen sind:

- ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen,
- die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken, so wie die Bodenverhältnis dies zulassen,
- Durchflussmengenbegrenzer (z. B. Luftsprudler) bei Handwaschbecken und Waschtischen,
- Behältnisse zum Sammeln von Wasser (z. B. Zisternen), das zur Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Nicht überbaubare Grundstücksteile sind als Gartenfläche anzulegen, davon darf maximal ein Viertel befestigt werden. Im privaten Bereich muss auf Versiegelung von Flächen (d. h. Entwässerung in die Kanalisation) verzichtet werden. Stellplätze und Garagenzufahrten müssen mit wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

Grün- und Freiflächen

Bei der Planung der Außenanlagen und der Durchführung der Baumaßnahmen ist die vorhandene Vegetation soweit wie möglich zu erhalten. Insbesondere sind Bäume, die älter als 10 Jahre sind, zu erhalten, wenn durch ihren Bestand die Realisierung des Bauvorhabens nicht verhindert wird.

Dies gilt auch dann, wenn der maßgebliche Bebauungsplan die Erhaltung der Bäume nicht zwingend vorschreibt. Bei Neuanpflanzung ist einheimische standortgerechte Vegetation zu verwenden.

Abfall

Für die getrennte Sammlung von Hausmüll sind die baulichen Voraussetzungen in den Küchen, ferner in den Müllräumen oder Außenanlagen zu schaffen. Der Standort der Biomülltonnen darf nicht der direkten Sonne ausgesetzt sein und soll frostsicher sein.

Baustoffe

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrenstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit vorhanden, sind Produkte mit dem Umweltzeichen (**Blauer Engel**) einzusetzen.

Möglichst bewährte natürliche bzw. umweltschonende Baustoffe (z. B. Holz, Sand, Kies, Naturstein, Mauerziegel, mineralischer Mörtel und Putz) sowie die Recyclingprodukte dieser Baustoffe sind einzusetzen. Sekundärrohstoffe sind nach erfolgter Qualitätskontrolle als umweltschonend anzusehen. Die Verwendung dieser Stoffe (z. B. Produkte aus Bauschuttrecycling etc.) genießt Vorrang wegen der damit verbundenen Schonung der natürlichen Ressourcen. Gleiches gilt für die Recyclingprodukte (aus Altpapier, aus Altglas oder Altkunststoff hergestellte Produkte). Heimische Rohstoffe sind zu bevorzugen. Verbundmaterialien sind aufgrund schlechter Recyclingeigenschaften zu meiden, wenn Alternativen auf dem Markt sind.

Nicht verwendet werden dürfen:

- asbesthaltige Baustoffe
- unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, HFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern,
- folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
 - Zu- und Abwasserleitungen
 - Fußbodenbeläge
 - Tapeten und Kleinbauteile im 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 Recyclatanteil über 10 % beträgt. Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit dem geringstmöglichen Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind. Vorhandene Alternativen (z. B. zementgebundene Spanplatten, Sperrholz- und Tischlerplatten) sind zu nutzen.

Die Ausgleichskonzentration für Formaldehyd darf bei Verbundprodukten 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreiten.

Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Die Verwendung von PCP (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.

3.3 Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Kreisarchäologen zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, (Telefon 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Im Plangebiet befindet sich eine historische Wasserleitung. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sie weitgehend erhalten bleibt. Sollte die festgestellte Leitung durch die Errichtung von Gebäuden in Teilen beeinträchtigt oder zerstört werden, so sind diese Abschnitte vor der Baumaßnahme fachgerecht zu dokumentieren.

3.4 Ausnahmen und Befreiungen

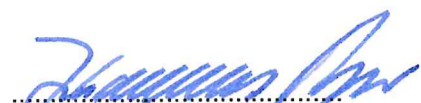
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

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

Engen, 03.05.2011

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister