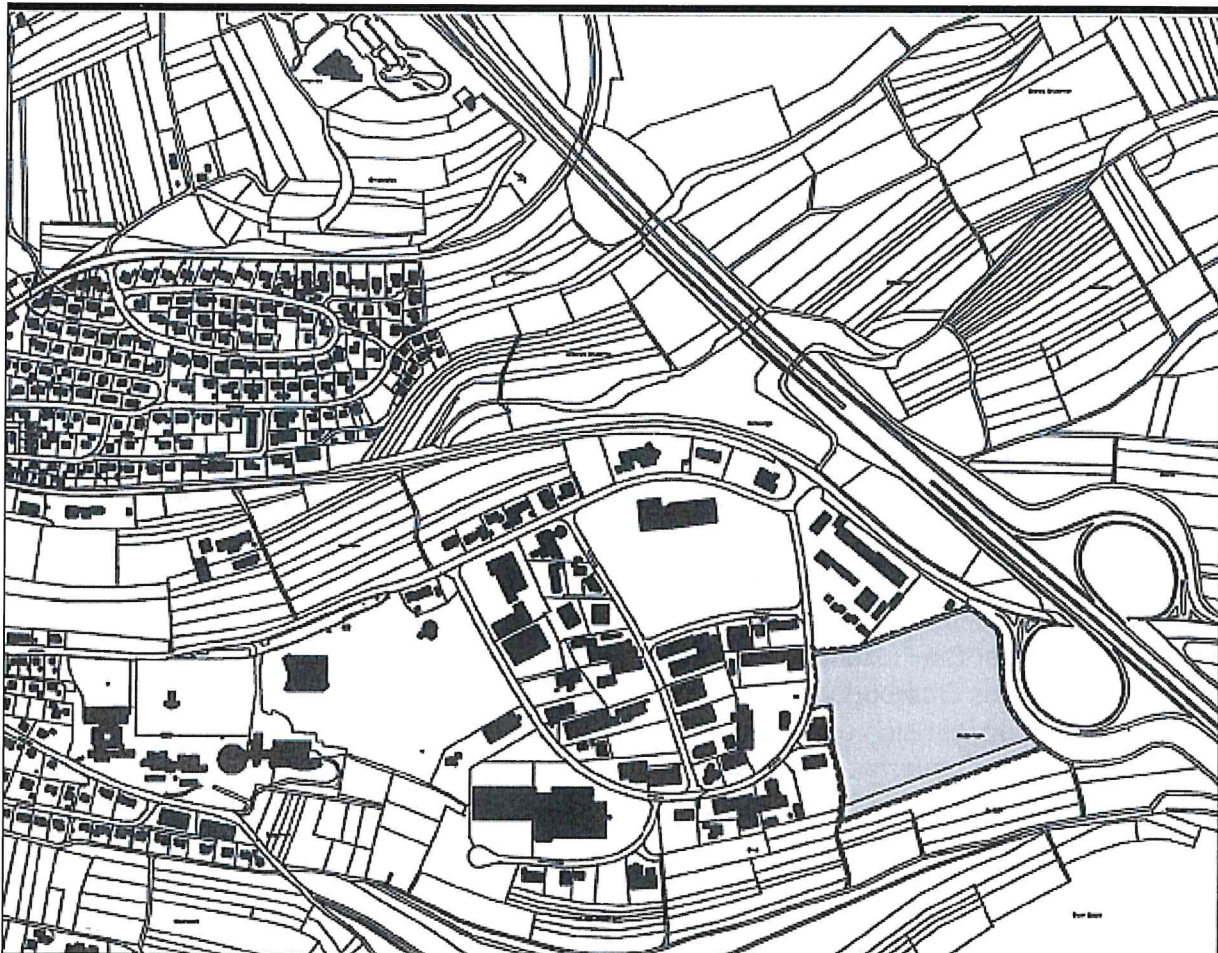




STADT ENGEN IM HEGAU

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET GRUB - A 81" ENGEN



| | |
|---|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 17.11.2011 |
| Änderung Plangebiet | 29.03.2012 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 12.04.2012 |
| Frühzeitige Beteiligung, Scoping | 12.07.2012 - 13.08.2012 |
| Vorstellung und Beschluss der Offenlage | 30.04.2013 |
| Bekanntmachung der Offenlage | 08.05.2013 |
| Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB | 16.05.2013 - 17.06.2013 |
| Behandlung der Anregungen | 02.07.2013 |
| Satzungsbeschluss | 23.07.2013 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | 31.07.2013 |
| Rechtsverbindlich | 31.07.2013 |

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

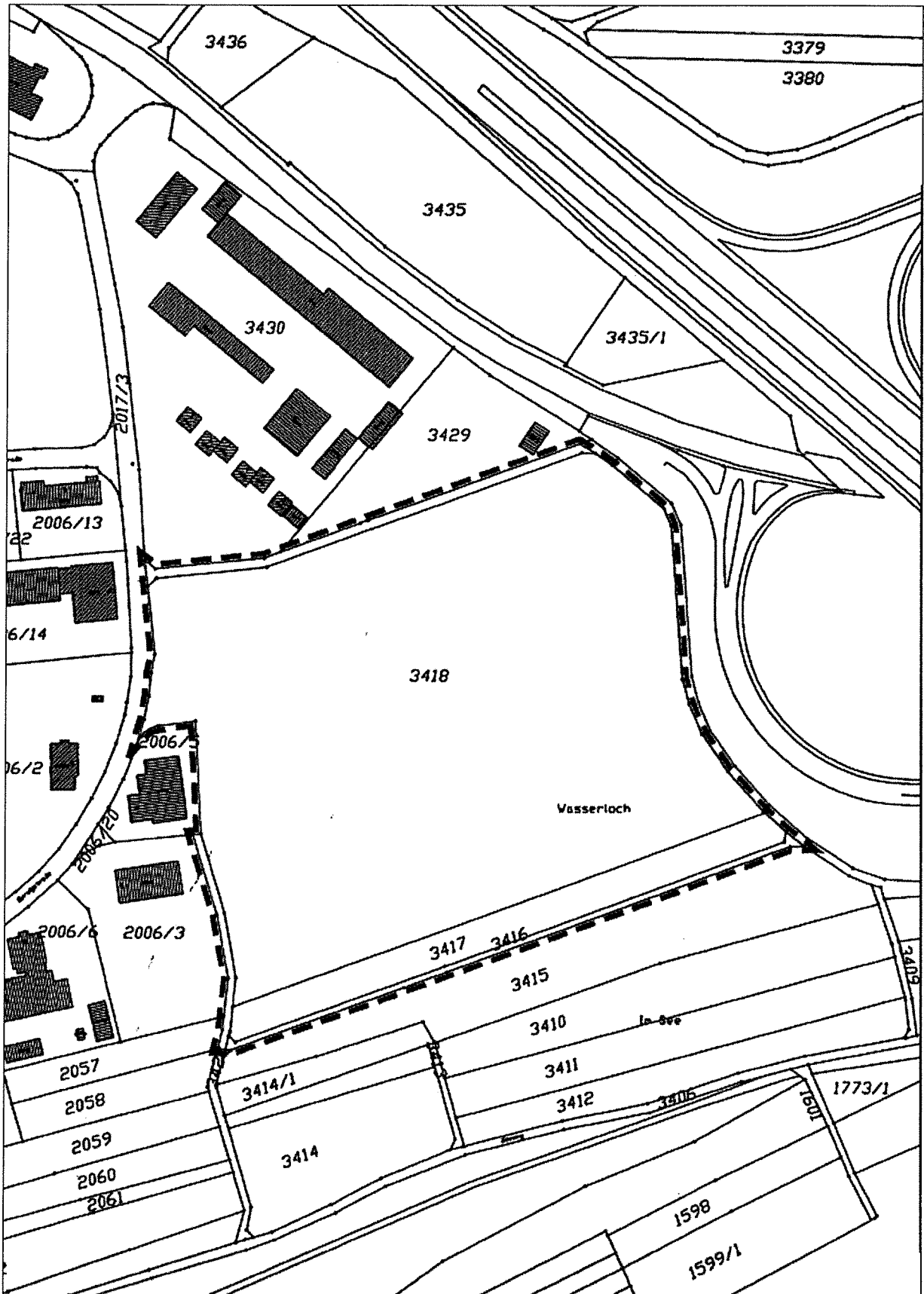
II. Bebauungsvorschriften

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 Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen
 - 2.6 Schutz der Steilböschung vor baubedingten Beeinträchtigungen
 - 2.7 Schutz des Oberbodens
 - 2.8 Reduktion von Lichtemissionen
 - 2.9 Nutzung erneuerbarer Energien
 - 2.10 Pflanzgebot sowie Erhalt bestehender Hecken und Sträucher und Anpflanzung und Erhalt des Gehölzriegels
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 "Gewerbegebiet Grub - A 81" 23.07.2013 Planzeichnung M = 1 : 1.000
Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Grub - A 81" 23.07.2013 Planzeichnung M = 1 : 1.000
Umweltbericht zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grub - A 81" Stand 23.07.2013

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Autobahnzufahrt nach Singen, im Norden an die bestehende Autobahnmeisterei, im Westen an die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes "Hinterm Friedhof Grub" und im Süden an landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 5,15 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das bisherige Gewerbegebiet "Hinterm Friedhof Grub" weist bis auf 3 einzelne kleine Baulücken keine verfügbaren freien gewerblichen Flächen mehr aus. Aufgrund weiteren Bedarfs an Gewerbeflächen mit Autobahnanschluss wird die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes notwendig.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Gewerbegebiet aus. Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestand

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5. Geplante Bebauung

Das gesamte Plangebiet wird als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Um den Gegebenheiten der Topographie zu entsprechen wird eine maximale Anzahl von Vollgeschossen zusätzlich zu einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Dadurch lässt sich das geplante Bauvolumen und die Höhenentwicklung mit großer Genauigkeit, trotz der unterschiedlichen Geländeverwerfungen, bestimmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe als Höchstgrenze und die Grundflächen- und Geschossflächenzahl bestimmt. Die bebaubaren Flächen werden durch die im Baurechtsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Bei der Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen ist eine Geschosshöhe von 4,25 m zugrundegelegt. Damit kann eine gute Auslastung der Grundstücke entsprechend der festgesetzten GRZ und GFZ auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Park- und Nebenflächen ermöglicht werden. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise dürfen Gebäude die Länge von 50 Meter nicht überschreiten. Aus technologischen Gründen kann in Ausnahmefällen von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

Um den gewerblich genutzten Bereich für Gewerbe vorzuhalten sollen im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die GMA hat 2007 für die Stadt Engen eine Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung durchgeführt, die als Leitfaden für die zukünftige Einzelhandels- und Standortpolitik im Stadtgebiet dienen soll.

Als Fazit wurde in der Untersuchung formuliert:

„Die Ansiedlung mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte neben der Innenstadt nur den beiden Standortbereichen „Am Stockergässle“ sowie „Eselsbrücke“ vorbehalten bleiben. Das großzügig dimensionierte Willauer-Areal hingegen sollte maximal mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weiter entwickelt werden. Darüber hinaus sind in den verbleibenden Gewerbegebieten, insbesondere auch entlang der Hegaustraße, einzelhandelsrelevante Nutzungen auszuschließen.“

Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet die einzelhandelsrelevante Nutzung auf den Ort der Leistung begrenzt, so dass den Gewerbebetrieben ohne nennenswerte Auswirkung auf die Einzelhandelspolitik noch ermöglicht wird, in unwesentlichem Ausmaß am Betriebsstandort ihre Produkte an letzte Verbraucher zu verkaufen.

Das Anbauverbot nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entlang der Bundesautobahn und Bundesstraße ist zu berücksichtigen und einzuhalten. Entsprechend sind die Anbauverbote im Baurechtsplan eingetragen und als weiterer Schutz ist ein entsprechender Gehölzstreifen vorgesehen.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist über bestehende Straßen an das Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der vorhandenen Straße "Gerwigstraße" und über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße im Plangebiet.

Die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken können von einer beliebigen Stelle der Erschließungsstraße aus erfolgen. Im Bereich der Zu- und Abfahrten kann das Pflanzgebot variiert werden. Die Grundstückszufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten.

Ein rückwärtiges Ein- oder Ausfahren von/auf die Erschließungsstraße bzw. auf/vom Betriebsgelände sollte, soweit als möglich, ausgeschlossen werden.

In den einseitigen Parkstreifen der Erschließungsstraße werden Pflanzinseln integriert, in welche die zu pflanzenden Straßenbäume gesetzt werden.

Gas- Wasser- und Stromleitungen sind in unmittelbarer Nähe des angrenzenden Gewerbegebietes "Hinterm Friedhof Grub" vorhanden.

Die Entwässerung des Gebietes ist nach dem bestehenden Gesamtentwässerungsplan vollständig gewährleistet. Der nördliche Bereich wird an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Gerwigstraße, der südliche Bereich über eine neu zu erstellende Mischwasserkanalisation an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Felix-Wankel-Straße angeschlossen.

7. Auswirkungen der Planung

Die Überplanung der Fläche des Gewerbegebietes "Grub - A 81" wird zu einer Umstrukturierung des Gebietes führen. Hierdurch sind u.a. folgende Auswirkungen zu erwarten:

- geringfügigere Steigerung des Verkehrsaufkommens in den vorhandenen Verkehrswegen
- Verlust der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen
- Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch Überbauung
- Versiegelung der Flächen durch Überbauung.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange (Mensch, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild/Ortsbild, Kultur- und Sachgüter) werden differenziert im Umweltbericht dargelegt.

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 von Gehölz und Sträuchern ausgewiesen.

Als Trennung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt der vorhandene Gehölzriegel im südlichen Bereich außerhalb des Plangebiets in Richtung Seeweg erhalten. Darüber hinaus werden in der Planung einige Punkte zur Minimierung des Eingriffs festgelegt:

- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen,
- Versickerungsgebot bei Niederschlagswasser gem. § 45 b Abs. 3 WG,
- Pflanzgebot für heimische standortgerechte Gehölze
- Pflanzung und Erhalt eines Gehölzstreifens mit Bäumen.

9. Umwelt

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der als Entscheidungsgrundlage bei der Abwägung dienen soll. Der Umweltbericht wird gem. § 2 a BauGB separater Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht wird vom Büro 365 ° freiraum + umwelt erstellt und im Laufe des Verfahrens angepasst und fortgeschrieben. Er ist als Anlage beigefügt.

Als externe Kompensation, wie im Umweltbericht unter Nr. 10.3 aufgeführt, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Pflege des Magerrasens auf dem angrenzenden Steilhang
Dauerhafte Pflege des Magerrasens auf den Flurstücken 3414/1 und 3415 durch Erstpflge und jährliche Mahd.

- Pflegemaßnahmen von Magerrasen am Spitzweg, Los 1 und 3 (anteilig)
Am Spitzweg (Gemarkung Bargaen, Flurstück Nr. 1744, 1443, 1444) wurde auf insgesamt 0,75 ha eine Erstpflege des verbrachten und verbuschten Magerrasens durchgeführt. Die Fläche wird dauerhaft gepflegt (Mahd alle 2 Jahre). Die Maßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Engen abgebucht (Los 1 und 3, 1.260 m² von 1.600 m²).
Zusätzlich werden auf dem Flurstück Nr. 1745 im Nordosten ca. 1.400 m² verbrachter und verbuschter, artenarmer Magerrasen in die Pflege aufgenommen. Die Mahd mit Abräumen erfolgt anfangs jährlich, später alle 2 Jahre.
- Pflegemaßnahmen von Magerrasen am Härdtle (Welschingen), Los 1
Am Härdtle (Gemarkung Welschingen, Flst. Nr. 4181, 4176) wurde auf insgesamt 0,58 ha eine Erstpflege des verbrachten Magerrasens durchgeführt. Die Fläche wird dauerhaft (Sommermahd) gepflegt. Die Maßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Engen abgebucht.
- Pflegemaßnahmen von Magerrasen am Stockerhölzle (Bargaen), Los 1, 2, 3
Am Stockerhölzle (Gemarkung Bargaen, Flst. Nr. 1486, 1496/1, 1487) wurde auf insgesamt 1,02 ha eine Erstpflege des verbrachten und verbuschten Magerrasens basenreicher Standorte durchgeführt. Die Fläche wird gepflegt (späte Sommermahd bzw. Mahd alle 2 Jahre). Die Maßnahme wird aus dem Ökokonto der Stadt Engen abgebucht.

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein "Gewerbegebiet" - entsprechend § 8 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe. Das angestrebte Bauvolumen wird auf diese Weise mit ausreichender Genauigkeit eingegrenzt und festgeschrieben.

11. Bodenordnung/Kosten

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

Nach Ausschluss der für die Erschließung und Grünflächen erforderlichen Fläche verbleiben für die bauliche Entwicklung des Baugebietes 4,51 ha Nettobaufläche.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes betragen:

| | | |
|-----------------------|-----|-----------|
| 1. Kanalisation | ca. | 300.000 € |
| 2. Straßenbau | ca. | 480.000 € |
| 3. Straßenbeleuchtung | ca. | 15.000 € |
| 4. Stromversorgung | ca. | 25.000 € |
| 5. Wasserversorgung | ca. | 25.000 € |

| | | |
|----------------------------|-----|-----------|
| 6. Gasleitungen | ca. | 15.000 € |
| 8. Internet | ca. | 10.000 € |
| 7. Planung | ca. | 30.000 € |
| Gesamt Erschließungskosten | ca. | 900.000 € |

12. Flächenbilanz

| | | | | |
|----------------|---|-----------------------|---|----------|
| Bruttobauland | = | 51.465 m ² | = | 100,00 % |
| Nettobauland | = | 44.263 m ² | = | 86,00 % |
| Verkehrsfläche | = | 4.469 m ² | = | 8,68 % |
| Grünflächen | = | 2.733 m ² | = | 5,32 % |

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 29.07.2010 (GBl. S. 565)
- 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 18.12.1990 (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 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO fest.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Baugebiet ausgeschlossen.

Einzelhandel ist nur am Ort der Leistung in Verbindung mit produzierendem Gewerbe und Handwerk als untergeordnete Nebennutzung zugelassen, im übrigen ausgeschlossen.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind zulässig.

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 Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen von Gebäuden (Firsthöhe).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,8.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,2 bzw. 2,4.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf Maximum eins bzw. sechs begrenzt.

Die Firsthöhe wird auf maximal 6,00 m bzw. 25,50 m festgesetzt.

Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Für die Firsthöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe des Ursprunggeländes in der Mitte des neuzubildenden Grundstück.

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. 2 BauNVO). In Ausnahmefällen kann die Gesamtgebäuelänge 50 m überschritten werden (besondere Bauweise).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baurechtsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser dienen, können als Ausnahme außerhalb des Baufensters 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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Stellplatzüberdachungen (ohne Wände) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Es muss ein Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand eingehalten werden.

2.5 Fachgerechter Umgang mit Abfall und Gefahrenstoffen (§ 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.

2.6 Schutz der Steilböschung vor baubedingten Beeinträchtigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Steilböschung mit geschützten Pflanzenbeständen ist während der Bauzeit durch einen Bauzaun abzugrenzen, von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten und vor Überfahren, Betreten und Überschüttung zu schützen.

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

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und im Plangebiet oder möglichst in unmittelbarer Umgebung zu lagern und wiederzuverwerten (siehe § 202 BauGB i.V. m. §§ 1 und 2 LBodSchAG). Die Lagerung des Oberbodens muss in Mieten von höchstens einem Meter Höhe erfolgen. Wenn die Lagerung länger als ein Jahr besteht, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

2.8 Reduktion von Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Natrium-Niederdruckdampfleuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten.

2.9 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Um die Energieversorgung der Gebäude effektiv und umweltschonend zu gestalten, wird bei Neu- und Umbauten die Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Thermische Solaranlagen) vorgeschlagen. Die Ausrichtung des Geländes nach Süden prädestiniert die Gewerbegebäude für die Nutzung der Sonnenenergie. Die Gebäude sollten zur Minimierung von Wärmeverlusten in Niedrigenergiebauweise errichtet werden. Gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (Umweltministerium BW 2005) unterliegt der Bau von Anlagen zur Erdwärmennutzung in Wasserschutzgebieten Sonderregelungen.

2.10 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Erhalt bestehender Hecken und Sträucher und Anpflanzung und Erhalt eines Gehölzriegels (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der Erschließungsstraße sind 13 großkronige Laubbäume (12 entlang der neuen Straße, einer an der Gerwigstraße) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der genaue Pflanzabstand orientiert sich an der Planung der straßenbegleitenden Stellplätze sowie der Zufahrten zu den Grundstücken. Die zwei Rosskastanien an der Gerwigstraße sind zu erhalten und bei Abgang entsprechender Ersatz, auch eines anderen hochstämmigen Laubbaumes, zu pflanzen.

Parkflächen sind durch Bäume zu gliedern. Hierbei sind je 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baum muss in einem der Baumgröße entsprechend großen Pflanzquartier gesetzt werden. Der genaue Pflanzabstand orientiert sich an der Planung der Stellplätze.

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Steilböschung mit geschützten Pflanzenbeständen ist zu erhalten. Der im Baurechtsplan eingetragene Gehölzstreifen mit 19 Bäumen wird von der Stadt Engen angepflanzt und unterhalten. Die Bäume entlang der Hangkante haben einen Abstand von 15m. Als Unterwuchs ist eine Hecke aus niedrigen, heimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.

Entlang des östlichen Gebietsrandes sind auf den Gewerbegrundstücken 5-8 m breite Feldhecken aus heimischen und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und zu unterhalten.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Eine Pflanzliste liegt dem Grünordnungsplan bei. Bei Abgang ist Ersatz zu beschaffen.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Entwässerung

Häusliche Abwässer sind direkt dem Mischwasserkanalnetz zuzuleiten.

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

Wasser

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

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

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

Grün- und Freiflächen

Bei der Planung der Außenanlagen und der Durchführung der Baumaßnahmen ist die vorhandene Vegetation soweit wie möglich zu erhalten. Insbesondere sind Bäume, die älter als 10 Jahre sind, zu erhalten, wenn durch ihren Bestand die Realisierung des Bauvorhabens nicht verhindert wird. Dies gilt auch dann, wenn der maßgebliche Bebauungsplan die Erhaltung der Bäume nicht zwingend vorschreibt. Bei Neuanpflanzung ist einheimische standortgerechte Vegetation zu verwenden.

Abfall

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

Baustoffe

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die 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 Wohnungsbereich
 - 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 (Pentachloropentan) und Lindan (HCH = Hexachlorhexan) ist verboten. Bekämpfender Holzschutz ist grundsätzlich nicht chemisch, sondern thermisch (Heißluftverfahren) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, müssen die Holzschutzmittel arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, dass das Holz vor Regen- und Spritzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.

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

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.

3.4 Ausnahmen und Befreiungen

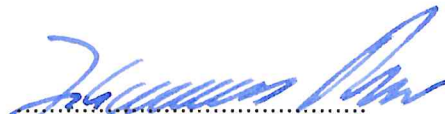
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

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


Engen, 23.07.2013

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister