

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage für Gemeinderat am 27.11.18
 Stadtbauamt Engen

Engen, 12.11.18

**Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan "Auf der Höhe-3.Änderung" Engen-Anselfingen
 zu der Offenlage von 26.10.17 bis 27.11.17**

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1	Landratsamt Konstanz, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz (LRA) Amt für Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	Zu dem o.g. Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung: Es wird empfohlen die Legende zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans um das Planzeichen unter Ziffer 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zu ergänzen.	In der Legende zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt.	In der Legende zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt.
2	LRA Konstanz Amt für Immissionschutz	Mit der Änderung des Bebauungsplans findet u.a ein Heranrücken der Wohnbebauung in südlich- und westlicher Richtung an das bestehende Bürgerhaus statt. Dadurch könnte es ausgehend vom Bürgerhaus und einschließlich des zugehörigen Parkplatzes, zu unzulässigen Schallimmissionen an den geplanten Wohngebäuden kommen. Es wird deshalb empfohlen die evtl. nötigen Schallschutzmaßnahmen durch einen Gutachter klären zu lassen. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren Bedenken und Anregungen.	Unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung „ der Begründung wurde folgendes ergänzt: Im Plangebiet befindet sich das Bürgerhaus ... ergänzt - Das Bürgerhaus ist nicht jeden Tag belegt. Von den Veranstaltungen her sind es unter 10 Veranstaltungen und wird zu den seltenen Ereignissen gerechnet. Eine aktive Schallmaßnahme ist für das Bürgerhaus nicht erforderlich.- Auf dem Grundstück Flst Nr. 334 ... ergänzt- Um die Schallentwicklung für das Flst Nr. 334 prüfen zu können, wurde ein Wohnhaus mit der nach Bebauungsplan zugelassenen maximalen Bebauung dargestellt. Das Flst Nr. 334 liegt tiefer wie das Bürgerhaus mit Parkplatz. Die bebaubare Fläche (Baufester) hat einen Höhenunterschied von ca. 4 bis 6 Meter zum Grundstück des Bürgerhauses. Aufgrund der Schallentwicklung und der Topogra-	Unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung „ der Begründung wurde folgendes ergänzt: Im Plangebiet befindet sich das Bürgerhaus ... ergänzt - Das Bürgerhaus ist nicht jeden Tag belegt. Von den Veranstaltungen her sind es unter 10 Veranstaltungen und wird zu den seltenen Ereignissen gerechnet. Eine aktive Schallmaßnahme ist für das Bürgerhaus nicht erforderlich.- Auf dem Grundstück Flst Nr. 334 ... ergänzt- Um die Schallentwicklung für das Flst Nr. 334 prüfen zu können, wurde ein Wohnhaus mit der nach Bebauungs-

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			phie im Gelände ist von einer geringen Lärmbe- lastung auszugehen. Mit Einreichung eines Bauantrages sollten dies geprüft werden.- Die notwendigen Stellplätze ... ergänzt- Neben der zum Parkplatz ausgewiesenen Fläche ste- hen noch weitere Parkmöglichkeiten im Umfeld des Bürgerhauses zur Verfügung, sodass die Belastung nicht ausschließlich auf der ausge- wiesenen Parkfläche liegt.	plan zugelassenen maximalen Bebauung dargestellt. Das Flst Nr. 334 liegt tiefer wie das Bür- gerhaus mit Parkplatz. Die be- baubare Fläche (Baufester) hat einen Höhenunterschied von ca. 4 bis 6 Meter zum Grund- stück des Bürgerhauses. Auf- grund der Schallentwicklung und der Topographie im Gelän- de ist von einer geringen Lärm- belastung auszugehen. Mit Einreichung eines Bauantrages sollten dies geprüft werden.- Die notwendigen Stellplätze ... ergänzt- Neben der zum Park- platz ausgewiesenen Fläche stehen noch weitere Parkmög- lichkeiten im Umfeld des Bür- gerhauses zur Verfügung, so- dass die Belastung nicht aus- schließlich auf der ausgewiese- nen Parkfläche liegt.
3	LRA Konstanz Amt für Kreisarchäo- logie	Es bestehen keine Bedenken. Der Hinweis auf mögliche archäologische Bo- denfunde in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan ist korrekt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	LRA Konstanz Amt für Landwirtschaft	Es sind keine agrarstrukturellen Belange betrof- fen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
5	LRA Konstanz Amt für Naturschutz	Es bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	LRA Konstanz Amt für Nahverkehr und Straßen	1. Das Baugebiet grenzt mit seiner südlichen Grenze, innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt, an die Landesstraße L 224 und wird über zwei bestehende Straßen (Sportplatzstraße und Auf der Höhe) zur Landesstraße erschlossen. Es wird begrüßt, dass für die Flst Nr. 331/2, 331/3 und 333 eine direkte Ausfahrt zur Landesstraße nicht möglich ist und dies durch ein entsprechendes Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt wird. 2. Des Weiteren wird begrüßt, dass auf Flst Nr. 108/1 das Baufenster für einen späteren Neubau verkleinert wird, so dass bei der Einfahrt zur Sportplatzstraße in die L 224, im Falle des Neubaus, eine Sichtverbesserung erzielt wird. Auch der Ausbau des Einmündungsbereiches dient der Verkehrssicherheit und der besseren Aufnahme des zu erwartenden Mehrverkehrs. 3. Im Bereich der Landesstraße müssen Garagen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Gehweghinterkante aufweisen. Bei der Anlage von mehreren Stellplätzen nebeneinander ist eine entsprechende Stellplatztiefe zu wählen um die Ausfahrtsicht aus jedem Stellplatz zu gewährleisten. Dasselbe gilt für Carports. Die Sicht auf Fußgänger und auf dem Gehweg rad-	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung“ der Begründung wird folgendes ergänzt: Um die Sicht auf Fußgänger und auf dem Gehweg radfahrende Kinder sowie auf den Straßenverkehr zu gewährleisten wird in den Bebauungsvorschriften eine Regelung zur Aufstellung von Garagen und Stellplatzüberdachungen aufgenommen.	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung“ der Begründung wird folgendes ergänzt: Um die Sicht auf Fußgänger und auf dem Gehweg radfahrende Kinder sowie auf den Straßenverkehr zu gewährleisten wird in den Bebauungsvor-

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		fahrende Kinder sowie auf den Straßenverkehr ist zu gewährleisten. 4. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, im Gestaltungsplan und im Grünordnungsplan sind Sichtfelder der Annäherungssicht für die Erschließungsstraßen ausgewiesen. Diese Sichtfelder enthalten jedoch nicht die für die Annäherungssicht erforderlichen Sichtstrahlen. In den Ortsdurchfahrten muss die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 angewandt werden. Diese Richtlinie verwendet ausschließlich die Anfahrsicht (siehe Seite 125, Tabelle 59). Als Anfahrsicht wird die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,00 m, vom Auge des Kraftfahrers	Unter Ziffer 2.4 „Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ wird folgendes ergänzt: Im Bereich der Landesstraße muss bei der Anlage von mehreren Stellplätzen nebeneinander eine entsprechende Stellplatztiefe gewählt werden, so dass die Ausfahrsicht zum Gehweg und Straßenraum gewährleistet werden kann. 4. Die Sichtfelder 3 m Abstand vom Fahrbahnrand werden bei beiden Zufahrten von der Landesstraße überprüft und im Baurechtsplan, Grünordnungsplan und Städtebaulichen Bebauungsplan entsprechend angepasst.	schriften eine Regelung zur Aufstellung von Garagen und Stellplatzüberdachungen aufgenommen. Unter Ziffer 2.4 „Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ wird folgendes ergänzt: Im Bereich der Landesstraße muss bei der Anlage von mehreren Stellplätzen nebeneinander eine entsprechende Stellplatztiefe gewählt werden, so dass die Ausfahrsicht zum Gehweg und Straßenraum gewährleistet werden kann. 4. Die Sichtfelder 3 m Abstand vom Fahrbahnrand werden bei beiden Zufahrten von der Landesstraße überprüft und im Baurechtsplan, Grünordnungsplan und Städtebaulichen Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		aus gemessen, vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Die Längen der erforderlichen Sichtstrahlen betragen nach beiden Richtungen bei einer Geschwindigkeit von $V_e = 50 \text{ km/h} = 70 \text{ m}$. In den beigefügten Planausschnitten sind die erforderlichen freizuhaltenden Sichtfelder eingetragen. Diese sind entsprechend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, im Gestaltungsplan und im Grünordnungsplan zu übernehmen. 5. Es wird zudem darum gebeten unter Ziffer 3.1 „Entwässerung“ der textlichen Festsetzungen im 2. Absatz folgendes aufzunehmen: „Um Schäden am Unterbau der Landesstraße zu vermeiden, ist nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht in den Landesstraßenkörper sickern und dort zu Schäden führen kann. In der Regel werden Mulden und andere Versickerungsarten neben der Fahrbahn der Landesstraße nicht gestattet. Es wird empfohlen bereits in der Planungsphase mit dem Amt für Nahverkehr und Straßen (Landratsamt) Kontakt aufzunehmen.“	5. Folgendes wird unter Ziffer 3.1 „Entwässerung“ der Bebauungsvorschriften aufgenommen: Um Schäden am Unterbau der Landesstraße zu vermeiden, ist nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht in den Landesstraßenkörper sickern und dort zu Schäden führen kann. In der Regel werden Mulden und andere Versickerungsarten neben der Fahrbahn der Landesstraße nicht gestattet. Es wird empfohlen bereits in der Planungsphase mit dem Amt für Nahverkehr und Straßen (Landratsamt) Kontakt aufzunehmen.	5. Folgendes wird unter Ziffer 3.1 „Entwässerung“ der Bebauungsvorschriften aufgenommen: Um Schäden am Unterbau der Landesstraße zu vermeiden, ist nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser nicht in den Landesstraßenkörper sickern und dort zu Schäden führen kann. In der Regel werden Mulden und andere Versickerungsarten neben der Fahrbahn der Landesstraße nicht gestattet. Es wird empfohlen bereits in der Planungsphase mit dem Amt für Nahverkehr und Straßen (Landratsamt) Kontakt aufzunehmen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		6. Bezüglich Ziffer 4 „Werbeanlagen“ der örtlichen Bauvorschriften wird dringend empfohlen die Höhe von Pylonen und Fahnenmasten wegen zu großer Ablenkung vom Verkehrsgeschehen und wegen des Ortsbildes zu beschränken. 7. Weiter wird darum gebeten unter Ziffer 7 „Freiflächengestaltung“ der örtlichen Bauvorschriften folgendes aufzunehmen: „Stellplätze und Zufahrten direkt zur Landesstraße müssen bituminös oder gleichwertig mit wasserdurchlässiger Befestigung hergestellt werden. Die Einkiesung oder Schotterung wird wegen der Verschmutzung der Landesstraße und den Gefahren für Zweiradfahrer nicht gestattet.“ 8. Hinweis: Sollte die Landesstraße für die Nutzung von	6. Entlang der L 224, Anselfinger Straße, ist ein Mischgebiet festgelegt. In Mischgebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Fahnenmasten dürfen nur im Bereich der Zufahrten oder Parkplätzen, am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster, errichtet werden. Eine Begrenzung der Höhe der Pylonen und Fahnenmasten wurde bislang in den Bebauungsplänen nicht vorgeschrieben und soll für den Bebauungsplan „Auf der Höhe-3.Änderung“ auch nicht aufgenommen werden. 7. Unter Ziffer 7 „Freiflächengestaltung“ der Örtlichen Bauvorschriften wird folgendes aufgenommen: Stellplätze und Zufahrten direkt zur Landesstraße müssen bituminös oder gleichwertig mit wasserdurchlässiger Befestigung hergestellt werden. Die Einkiesung oder Schotterung wird wegen der Verschmutzung der Landesstraße und den Gefahren für Zweiradfahrer nicht gestattet. 8. Wird zur Kenntnis genommen.	6. Wird zur Kenntnis genommen. 7. Unter Ziffer 7 „Freiflächengestaltung“ der Örtlichen Bauvorschriften wird folgendes aufgenommen: Stellplätze und Zufahrten direkt zur Landesstraße müssen bituminös oder gleichwertig mit wasserdurchlässiger Befestigung hergestellt werden. Die Einkiesung oder Schotterung wird wegen der Verschmutzung der Landesstraße und den Gefahren für Zweiradfahrer nicht gestattet. 8. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		öffentlichen Leitungen in Betracht gezogen werden, so sind hierfür Nutzungsverträge erforderlich. Jeder Leitungsträger muss vor Beginn der Maßnahme einen Antrag auf Straßenbenutzung beim Landratsamt Konstanz, Amt für Nahverkehr und Straßen, stellen. 9. Die Stellungnahme wird in Bezug auf die Landesstraße L 224 lediglich im Hinblick auf die Verkehrssicherheit (Zufahrten, Sichtfelder etc.) und die Nutzung der Landesstraße abgegeben. Die Stellungnahme bezüglich eventueller Straßenplanungen und/oder anderer straßenrechtlicher Belange ist beim Regierungspräsidium Freiburg einzuholen.	9. Wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Freiburg wurde gehört. Die Anregung ist unter Nr. 9 vermerkt. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	9. Wird zur Kenntnis genommen.
7	LRA Konstanz Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Es bestehen keine Einwände, sofern die folgenden Anmerkungen in der weiteren Planung berücksichtigt werden. 1. Abwassertechnik, Bodenschutz: Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. 2. Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten/Verdachtsflächen bekannt. 3. Grundwasserschutz, Wasserversorgung: Es wird gebeten folgenden Hinweis aufzunehmen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutz-	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Unter Ziffer 3.1 „Entwässerung“ der Bebauungsvorschriften wird folgender Hinweis aufgenommen:	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. 3. Unter Ziffer 3.1 „Entwässerung“ der Bebauungsvorschriften wird folgender Hinweis auf-

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		zone III B des „Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Brächle, den Tiefbrunnen Oberwiesen und die Bitzenquelle“. 4. Oberirdische Gewässer: Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechend Schutzvorkehrungen zu treffen.	Hinweise: Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des „Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Brächle, den Tiefbrunnen Oberwiesen und die Bitzenquelle“. 4. Bislang sind keine Probleme im Plangebiet zum Oberflächenwasser bekannt. Die Hangkante ist aufgrund des Bewuch stabil. Spätestens mit einer Bebauung muss mit Einreichen des Bauantrages das abfließende Oberflächenwasser geprüft und entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden.	genommen: Hinweise: Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des „Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Brächle, den Tiefbrunnen Oberwiesen und die Bitzenquelle“. 4. Wird zur Kenntnis genommen.
8	LRA Konstanz Amt für Vermessung	Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage außerhalb des Plangebiets veraltet. Betroffen sind hiervon die Flurstücke mit den Nrn. 13, 13/1, 46, 103, 104 und 325.	Die Kartengrundlage wird angepasst.	Die Kartengrundlage wird angepasst.
9	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstr. 7, 79114 Freiburg	Es bestehen keine Anregungen und Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolf- Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen	Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Auf der Höhe-3.Änderung“ in Engen-Anselfingen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen. Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber. Bitte beachten Sie wenn hier eine Telekomversorgung gewünscht wird müssen wir eine Zweiteilung vornehmen. Die Rotumrandeten neu zu		

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		errichtenden Gebäude sollen über die Bauherrenberatung abgewickelt werden. Hier ist bereits eine Versorgung vorhanden. Die Gebäude müssen nur über einen zu montierenden Versorgungsring erschlossen werden. Die Grünmarkierten werden in einem Bauvorhaben erschlossen. Hierzu noch die entsprechende Stellungnahme. Vielen Dank für die Information. Da es sich hier um ein Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de, Tel. +49 800 3301903, Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren.		
11	Polizeipräsidium Konstanz, Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe-3.Änderung“.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Stadtwerke Engen GmbH, Eugen-Schädler-Str. 3, 78234 Engen	Wir bieten in Anselfingen keine Telekommunikationsdienstleistungen an. Ein Ausbau ist derzeit auch nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
13	Stadt Tengen, Marktplatz 1, 78250 Tengen	Aus Sicht der Stadt Tengen spricht nichts gegen die 3.Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ in Engen-Anselfingen. Wir haben keine Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
14	Stadt Geisingen,	Der Gemeinderat der Stadt Geisingen hat sich	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Hauptstr. 36, 78187 Geisingen	in seiner letzten Sitzung am 21.11.17 mit dem Bebauungsplanverfahren „Auf der Höhe-3.Änderung“, Engen-Anselfingen befasst. Seitens der Stadt Geisingen werden zum Bebauungsplanverfahren keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Wir wünschen Ihnen einen guten Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.		
15	Stadt Aach, Hauptstr. 16, 78267 Aach	Vielen Dank für die Übersendung einer Ausfertigung des oben genannten Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Aach gibt es hierzu keine Anregungen oder Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Wir wünschen dem Verfahren einen reibungslosen Verlauf.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16	Stadt Singen, Julius-Bührer-Str. 2, 78224 Singen	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan, der eine Nachverdichtung im Planungsgebiet ermöglichen soll.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17	1 Bürger	Nach dem Bebauungsplan sind Wandhöhe 7,50 m und Firsthöhe 11,00 m für die Grundstücke Flst Nr. 108/1 und 108/2 entlang der Anselfinger Straße zulässig. Das bestehende Wohnhaus Flst Nr. 108/2 weist eine geringere Wand- und Firsthöhe auf. Entsprechend müssen die Höhen auf dem Nachbargrundstück Flst Nr. 108/1 an das bestehende Objekt angeglichen werden, wobei eine Höhenstaffelung auf dem Grund-	Das bestehende Gasthaus auf dem Flst Nr. 108/1 entlang der Anselfinger Straße ist zweigeschossig und hat ein Satteldach mit 45° Neigung. Die Wandhöhe beträgt mit Bezug auf Mitte des Gebäudes etwa 6 m, die Firsthöhe liegt bei etwa 11 m. Das Gebäude war ursprünglich freistehend, wurde in den 30er Jahren durch den Anbau eines Saals erweitert und später das Wohnhaus auf dem Nachbargrund-	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		stück möglich sein sollte. Das bestehende Wohnhaus wurde als Grenzbebauung errichtet. Daher wird ein Anbau bzw. eine Erweiterung an den Bestand als zwingend notwendig erachtet. Von dieser Ausgangssituation kann eine weitere Bebauung auch mit abweichender Höhenstaffelung ins Gelände eingebettet werden. Begründung zu dieser Ansicht ist die Historie des Bereichs mit der ursprünglichen Poststation und dem Gasthaus als damaligen Ortskern. Diese Struktur ist für den Ort Anselfingen von historischer Bedeutung und soll bei einer Planung berücksichtigt werden. Unter Ziffer 2.2 „Maß der baulichen Nutzung“ der Bebauungsvorschriften wird folgendes ergänzt: Für Grundstücke ohne Eintragung einer Bezugshöhe im Planteil gilt folgendes: Als unterer Bezugspunkt für die rechnerische Wand- und Firsthöhe wird die vorgegebene Höhe entsprechend dem beigefügten Höhenplan vom 20.09.17 in der Mitte des Gebäudes vorgegeben.	stück angebaut. Sofern die bestehende Bau- substanz auf Flst. Nr. 108/1 abgebrochen wird, ist offen, ob an das verbleibende Gebäude wieder angebaut wird. Sofern ein Neubau abgerückt erstellt wird, verbleibt die Grenzbebauung auf Flst. Nr. 108/2. Da im restlichen Ortskern offene Bauweise überwiegt, wird ein Anbau an den Bestand nicht als zwingend erachtet, da dies auch nicht als ortsbildprägend erachtet wird. Die vorgesehenen Festsetzungen orientieren sich an den bestehenden Höhen der Bebauung im Umfeld, die stark von großen ehemaligen Bauernhäusern geprägt ist. Durch die Festsetzung entsteht etwas Spielraum hinsichtlich Gebäude Form und Wandhöhe um auf dem recht großen Grundstück Flst. Nr. 108/1 an der Ort- durchfahrt wieder einen größeren Baukörper zuzulassen. Daher wird vorgeschlagen die Festsetzung zu belassen.	

Ergänzungen von Seiten der Stadt Engen:

Stadt Engen	Bisher war die Definition unter den Bebauungsvorschriften „Planrechtliche Festsetzungen“: Die unteren Bezugshöhen sind im Planteil in m ü.NN. eingetragen. Die Eintragungen im Rechtsplan konnte für große Grundstücke, welche sich im alten Bau- bestand befinden, nicht eindeutig zugeordnet werden. Um eine eindeutige Regelung festzu- setzen werden die Höhenfestsetzungen im Planteil nur für das neue Baugebiet, entlang der Straße „Auf der Höhe“, belassen. Für Grundstücke ohne Eintragung einer Bezugs- höhe wird die Definition des unteren Bezugs- punktes als Mitte des Gebäudes festgelegt.	Unter Ziffer 2.2 „Maß der baulichen Nutzung“ der Bebauungsvorschriften wird folgendes ergänzt: Für Grundstücke ohne Eintragung einer Be- zugshöhe im Planteil gilt folgendes: Als unterer Bezugspunkt für die rechnerische Wand- und Firsthöhe wird die vorgegebene Höhe entsprechend dem beigefügten Höhen- plan vom 20.09.17 in der Mitte des Gebäudes vorgegeben.	Unter Ziffer 2.2 „Maß der baulichen Nutzung“ der Bebauungsvorschriften wird folgendes ergänzt: Für Grundstücke ohne Eintragung einer Bezugs- höhe im Planteil gilt fol- gendes: Als unterer Bezugspunkt für die rechnerische Wand- und Firsthöhe wird die vorgegebene Höhe entsprechend dem beige- fügten Höhenplan vom 20.09.17 in der Mitte des Gebäudes vorgegeben.
-------------	--	---	---