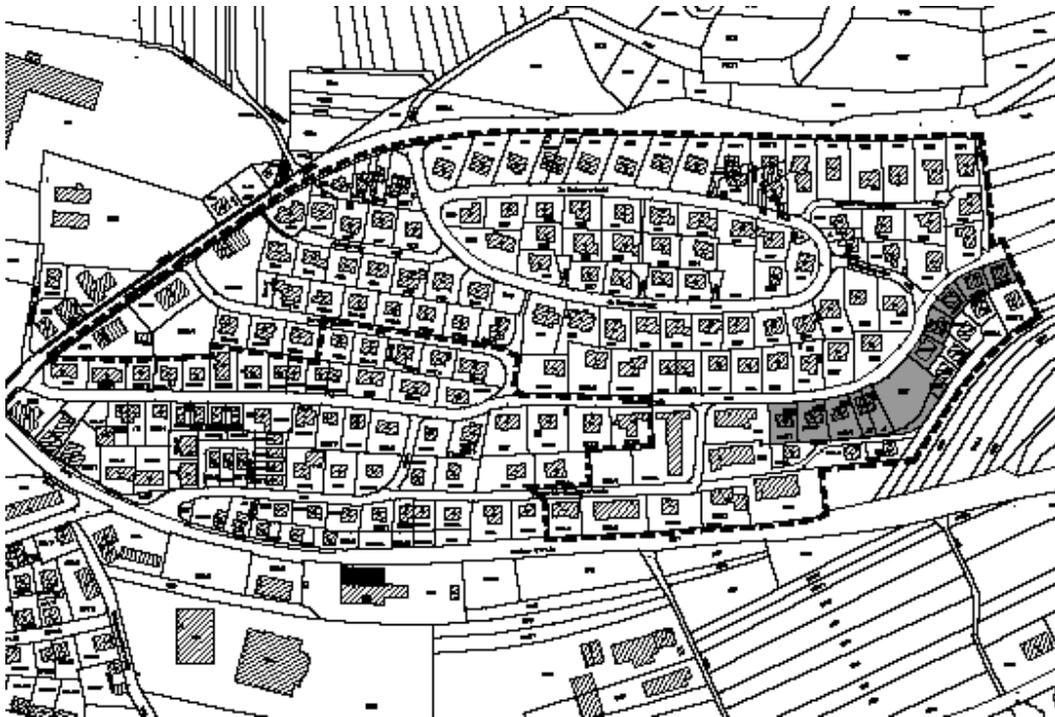


STADT ENGEN IM HEGAU



BEBAUUNGSPLAN "Emmet Scheurenbohl-4.Änderung" ENGEN



Aufstellungsbeschluss nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB	26.11.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	09.12.2015
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	26.11.2015
Bekanntmachung der Offenlage	09.12.2015
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	17.12.2015 – 18.01.2015
Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Rechtsverbindlich	

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. Grünordnung/Umwelt
8. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
9. Örtliche Bauvorschriften

II. Bebauungsvorschriften

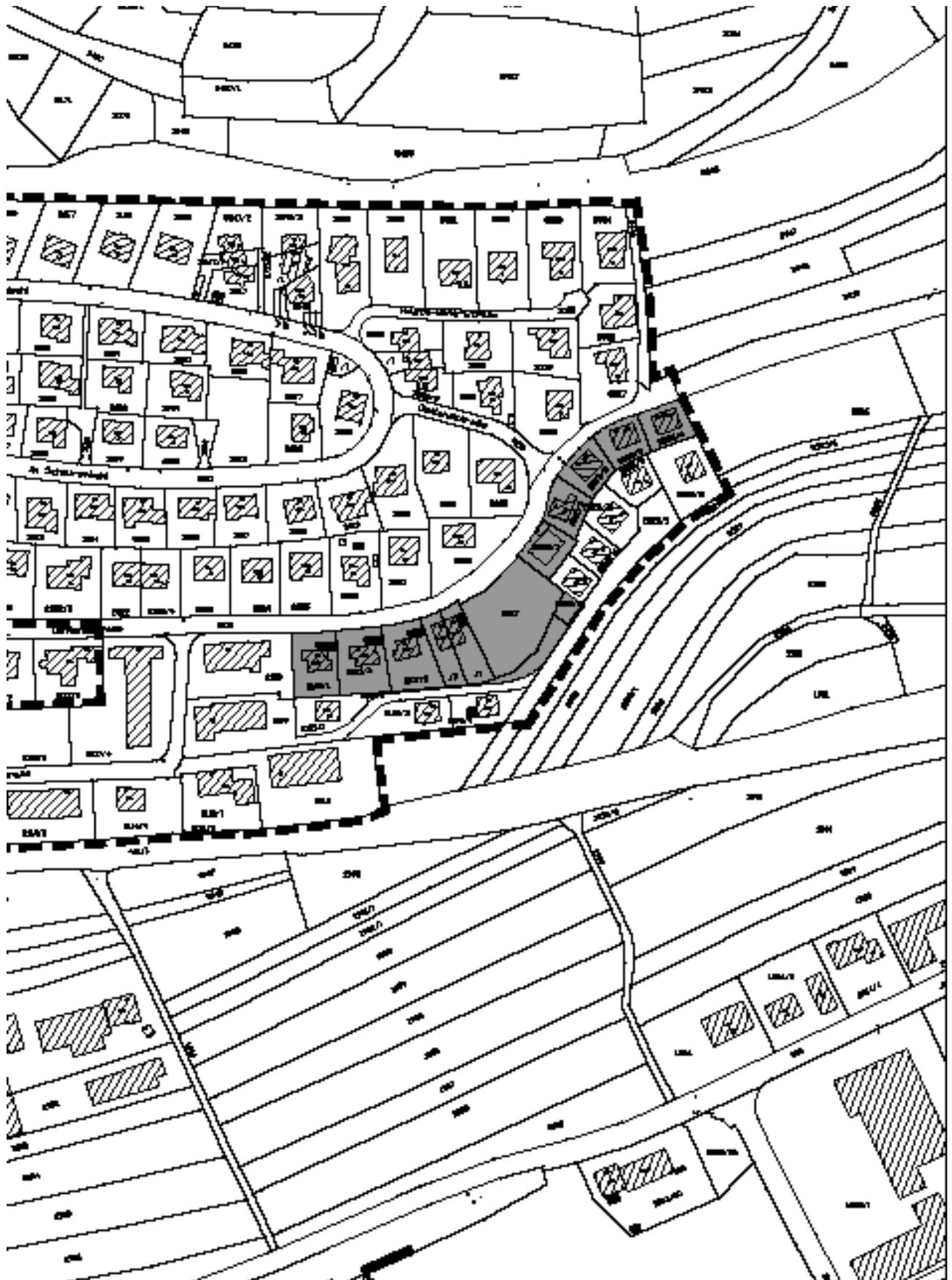
1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
3. Sicherung von Bodenfunden

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf "Emmet Scheurenbohl-4.Änderung"

Planzeichnung M = 1 : 500

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Ostlandstraße, im Osten an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an die bestehende Bebauung der Friedrich-Mezger-Straße und im Westen an die bestehende Bebauung der Ostlandstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanZV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 6.230 m².

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Emmet Scheurenbohl-3.Änderung“ hat am 05.07.06 seine Rechtskraft erlangt. Für den Teilbereich Nr. 11 des bestehenden Bebauungsplanes, Bebauung im Bereich der Ostlandstraße entlang der Hangkante, ist eine Wohnnutzung im unteren Bereich nicht möglich. Um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, Ausbau des untersten Geschosses zu Wohnungen, wird die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für diesen Teilbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006, wie bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Emmet Scheurenbohl-3.Änderung, in seiner gesamten Fläche abgedeckt und weist eine Wohnbaufläche aus.

4. Bestand

Das Baugebiet ist seit den 70 er Jahren überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Mit der 3.Änderung konnten die damals noch nicht bebauten Flächen südöstlich der Ostlandstraße einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Bis auf eine Baulücke ist die Hangkante komplett bebaut.

5. Geplante Bebauung

Mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes „Emmet Scheurenbohl“ soll für den Teilbereich Nr. 11 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Emmet Scheurenbohl-3.Änderung“ eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Bislang war durch die Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften ein Ausbau des Untergeschosses II zu einer Wohnung für diesen Bereich nicht möglich. Mit der 4.Änderung des Bebauungsplanes „Emmet-Scheurenbohl“ kann den Zielen der Landesregierung, Innen- vor Außenentwicklung und Nachverdichtung, entsprochen werden. Die unter Nr. 2.2 „Maß der baulichen Nutzung“ der Bebauungsvorschriften der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Emmet Scheurenbohl“ festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m wird herausgenommen und entfällt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wie auch die Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen bleiben unverändert. Lediglich die Definition der Vollgeschosse wird ergänzt, indem Wohnräume und Nebenflächen nur in Vollgeschossen angerechnet werden.

Alle weiteren Festsetzungen des seit 05.07.06 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Emmet Scheurenbohl-3.Änderung“ bleiben bestehen und gelten für die 4.Änderung des Bebauungsplanes „Emmet Scheurenbohl“.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits, bis auf eine Baulücke, komplett bebaut und über das übergeordnete Straßennetz erschlossen. Die Entwässerung des Gebietes ist nach dem bestehenden Gesamtentwässerungsplan vollständig gewährleistet.

7. Grünordnung/Umwelt

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Emmet Scheurenbohl-3.Änderung“ weist im Teilbereich Nr. 13 eine private Grünfläche aus. Diese Teilfläche gehört zum Grundstück Flst Nr. 2107, welches noch als Baulücke im Plangebiet besteht. Um von der Friedrich-Mezger-Straße eine Erschließung für dieses Hanggrundstück zu ermöglichen, wird diese private Grünfläche in die 4.Änderung des Bebauungsplanes miteinbezogen.

Eine Überprüfung Vorort hat ergeben, dass diese private Grünfläche nicht mehr besteht. Ein zwei Meter breiter Streifen wird als wassergebundene verdichtete Park- oder Ausweichfläche genutzt. Ebenfalls wird die Fläche als Lagerfläche für Bauabfälle (Schutt etc.) verwendet. Am Rand des Bereichs werden auch Grünabfälle entsorgt. Die restliche Fläche ist mit Ruderalvegetation bewachsen. Ein Tierbestand konnte nicht festgestellt werden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen, wird großen Wert auf eine Durchgrünung der Hangkante gelegt. So wird empfohlen nach einer Bebauung des Grundstückes die Hangkante in geeigneter Weise begrünt und angelegt werden. Auf die bestehenden örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

Der Bebauungsplan „Emmet Scheurenbohl-4.Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Auf die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

Mit der Überplanung der 4.Änderung ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt gegenüber der bisherigen Planung. Die bestehende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung „Emmet Scheurenbohl-3.Änderung“ bleibt bestehen. Durch das Plangebiet wird weder ein FFH-Gebiet noch ein Europäisches Vogelschutzgebiet tangiert (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG:

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Entsprechend gering ist die Bedeutung dieser Flächen für Pflanzen und Tiere. Es gibt noch eine Baulücke im Plangebiet. Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließende beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte.

Erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten ist sehr unwahrscheinlich (Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG).

Um Beachtung folgender Punkte wird gebeten:

- Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. möglich.
- Für eine eventuelle Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumniederdrucklampen oder LED-Lampen) in nach unten strahlenden Lampengehäusen zu verwenden.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Fenster bzw. große Glasflächen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu kann beispielsweise Vogelschutzglas, wie Ornilux verwendet werden. Auch ist das Anbringen von entsprechenden Folien oder die vorherige Bearbeitung der Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag möglich.

Die Öko-Bau-Richtlinien und Öko-Bau-Vorschriften der Stadt Engen der 3.Änderung sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

8. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Teilbereich Nr. 11 ergibt sich folgende Änderung:

- Die maximale Wandhöhe von 6,50 m wird herausgenommen.
- Die Festsetzung der max. 2 Vollgeschosse bleibt bestehen. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich Umfassungswände sind nicht mitzurechnen. Wohnräume und Nebenflächen werden nur in Vollgeschossen angerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die weiteren Festsetzungen der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Emmet Scheurenbohl“ bleiben bestehen.

8.2 Baugrenzen

Die Festsetzungen der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Emmet Scheurenbohl“ bleiben bestehen.

8.3 Sicherung von Bodenfunden

Der Ansprechpartner beim Landesamt für Denkmalpflege hat sich geändert, deshalb erfolgt eine aktualisierte Festsetzung.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Emmet Scheurenbohl“ bleiben bestehen.

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 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3.Änderung des Bebauungsplanes „Emmet Scheurenbohl“ bleiben bestehen. Es erfolgt eine Änderung in folgenden Punkten:

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

Für den Teilbereich Nr. 11 ergibt sich folgende Änderung:

- Die maximale Wandhöhe von 6,50 m wird herausgenommen.
- Die Festsetzung der max. 2 Vollgeschosse bleibt bestehen. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich Umfassungswände sind nicht mitzurechnen. Wohnräume und Nebenflächen werden nur in Vollgeschossen angerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

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.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) 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.

Engen, 26.11.15

Bürgermeister:

Planer:

.....
Johannes Moser

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister