



STADT ENGEN IM HEGAU

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WELSCHINGEN - 2. ERWEITERUNG UND 2. ÄNDERUNG ENGEN-WELSCHINGEN"



Aufstellungsbeschluss	19.07.2012
Ortsübliche Bekanntmachung	01.08.2012
Frühzeitige Beteiligung, Scoping	09.08.2012-10.09.2012
Erneute frühzeitige Beteiligung	09.07.2020-10.08.2020
Vorstellung und Beschluss der Offenlage	11.03.2021
Bekanntmachung der Offenlage	24.03.2021
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	01.04.2021-03.05.2021
Behandlung der Anregungen aus der Offenlage	22.06.2021
Erneute Offenlage	12.08.2021-13.09.2021
Behandlung der Anregungen aus der erneuten Offenlage	30.11.2021
Erneute Offenlage	23.12.2021-24.01.2022
Behandlung der Anregungen aus der erneuten Offenlage	26.04.2022
Satzungsbeschluss	26.04.2022
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
8. Umwelt
9. Hinweise der Deutschen Bahn AG
10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
11. Bodenordnung
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 Reduktion von Lichtemissionen
 - 2.6 Nutzung erneuerbarer Energien
 - 2.7 Pflanzgebot
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:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Welschingen - 2. Erweiterung und

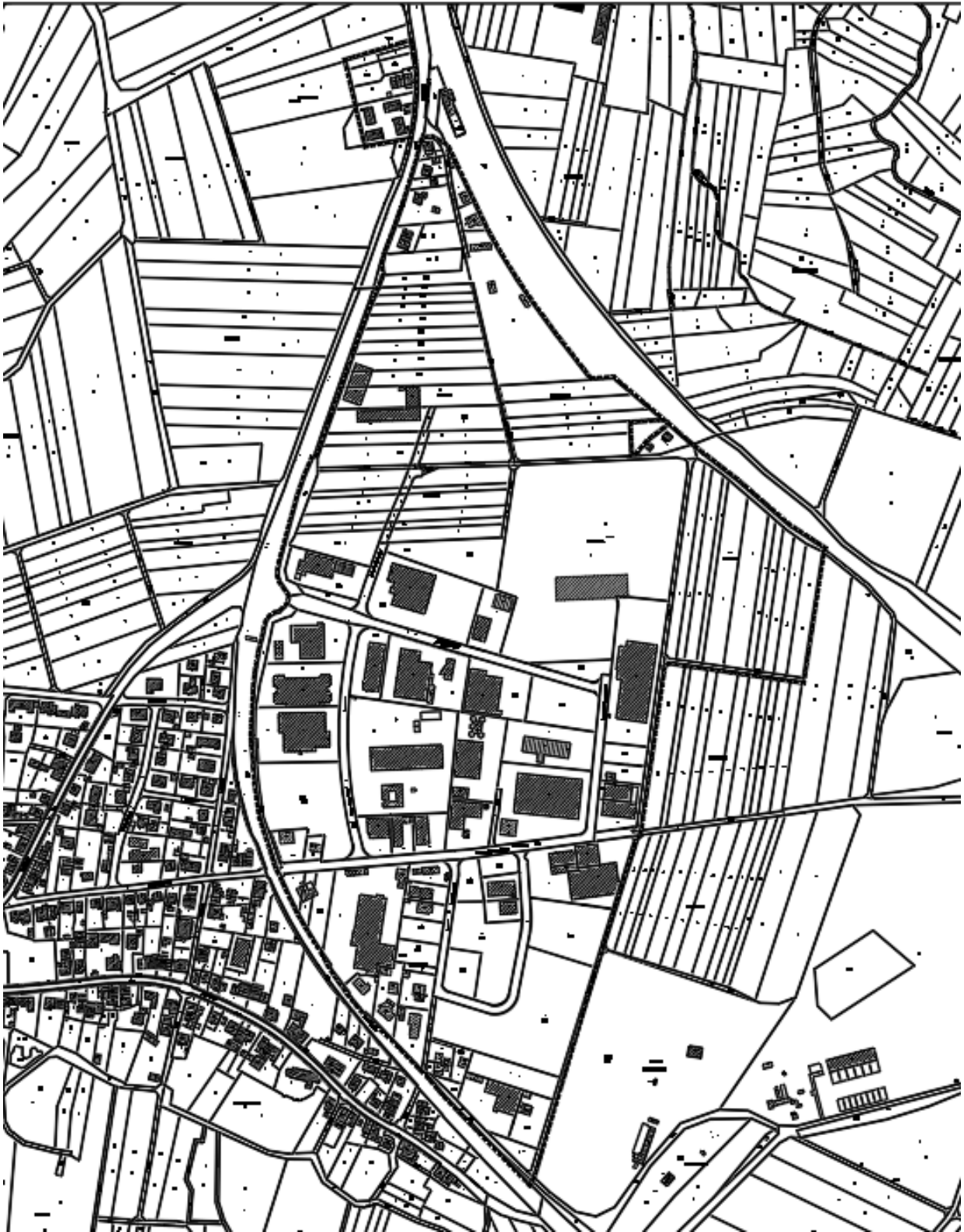
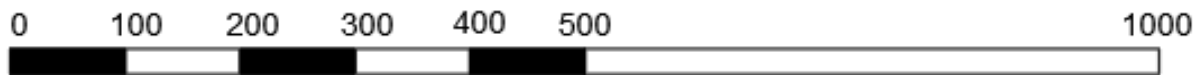
2. Änderung" Engen-Welschingen 26.04.2022

Planzeichnung M = 1 : 1.000

Fortschreibung der Eingriffs- Ausgleichsregelung vom 17.07.2000 zum 18.06.2020 und 22.06.2021

Eingriffs-Kompensationsbilanz Boden „Gewerbegebiet Welschingen“ vom 28.02.2022

Übersichtsplan Meter



Redaktionelle Anmerkung:

Kursive Schrift: bisherige Festsetzungen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Welschingen-2. Erweiterung und Änderung"

Normale Schrift: geänderte Festsetzungen

I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Erweiterung und Änderung des Gewerbegebietes Welschingen liegt im östlichen Teil von Welschingen. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 38,37 ha und wird begrenzt:

- *im Nordosten von der Bundesbahnlinie Offenburg-Konstanz*
- *im Westen von der Landesstraße L 191*
- *im Osten von einem denkmalgeschützten Bereich, einer ehemaligen Kiesgrube und einer landwirtschaftlichen Fläche*
- *im Süden durch bestehende Sportanlagen.*

Das Erweiterungsgebiet schließt sich nördlich, östlich und südlich an das vorhandene Gewerbegebiet an.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Technische Ausschuss der Stadt Engen hat bereits am 17.07.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet 2. Erweiterung" beschlossen. Die Stellenanhörung wurde durchgeführt, die eingegangenen Anregungen wurden im Technischen Ausschuss am 14.11.1991 behandelt und in den Plan eingearbeitet. Das Bebauungsplanverfahren wurde aber seinerzeit nicht weiterverfolgt, da kein entsprechender Entwicklungsdruck vorhanden war. Einige eingegangene Anregungen konnten im Zuge der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht abschließend ausgeräumt werden.

Zurzeit verfügt die Stadt Engen nur noch über wenige Baugrundstücke für Gewerbeansiedlungen, deshalb ist dringend eine Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen wird der ländliche Raum als Wirtschaftsstandort gefestigt und Arbeitsplätze geschaffen. Darüber hinaus werden strukturelle Impulse für den ländlichen Raum ermöglicht und die Qualitäten unserer Stadt als Arbeits-, Wohn- und Lebensräume weiter verbessert und gefestigt. Desgleichen soll im bereits teilweise bebauten Bereich in der Nähe des Bahnhofes Welschingen/Neuhausen und entlang der L191 durch einen rechtlichen Rahmen eine geordnete Entwicklung ermöglicht werden.

Die Stadt Engen hat in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen der Stadterneuerung und Dorfentwicklung durchgeführt. Dabei kam es der Stadt u.a. auch insbesondere auf die Stärkung und Wiederbelebung der Struktur von Handel und Gewerbe in den erneuerten Gebieten an.

Um diese Entwicklung sicher zu stellen, wurden Sanierungskonzepte, ein städtebaulicher Rahmenplan und Bebauungsplan aufgestellt sowie u.a. Einzelhandelsgutachten eingeholt.

Zur planungs- und baurechtlichen Sicherstellung der begonnenen Entwicklung, nämlich Stärkung und Wiederbelebung der Struktur von Handel und Gewerbe in der Engener Innenstadt wird eine Beschränkung der Nutzungen bezüglich Handel im Bebauungsplan festgeschrieben.

Der denkmalgeschützte Bereich der Keltengräber, besonders der Bereich „long barrow“, soll als Kulturdenkmal ausgewiesen und für die Zukunft vor Eingriffen geschützt werden. *Da dieser Bereich jedoch bereits nach dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 1985 als Gewerbeentwicklungsfläche ausgewiesen war, weist die Stadt darauf hin, dass zu einem späteren Zeitpunkt, erneut über eine Entwicklung dieser Flächen diskutiert werden sollte. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen die betroffenen Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Die Stadt Engen wird in Zukunft nicht ausreichende Reserven an Gewerbeflächen bzw. Entwicklungsflächen ausweisen können. Daher soll eine erneute Prüfung in der Zukunft für dieses besondere Bodendenkmal offen bleiben.*

Mit der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde in Zusammenarbeit mit dem Kreisarchäologen in der Zeit vom 21.01. – 24.01.2013 eine geomagnetische Prospektion auf der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Welschingen vorgenommen, um archäologische Siedlungsfunde im Boden zu erkunden. In den Magnetogrammen ist anhand der positiven Anomalie des Umfassungsgrabens die langgestreckte Struktur einer vermutlich neolithischen Grabanlage („long barrow“) zu erkennen. Die Grabanlage hat eine Länge von knapp über 100 m und eine Breite von etwa 7 m. Klare Strukturierungen innerhalb der Grabanlage sind nicht erkennbar. Auf das unter Ziffer 5 „Geplante Bebauung“ aufgenommene Anbauverbot von 12 m wird verwiesen.

Das Gewerbegebiet Welschingen liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A und im Einzugsbereich des zur Wasserversorgung genutzten Brunnens Brächle. Um die Verschmutzung des Wassers zu minimieren, wird darauf verzichtet, die Flächen für Parkplätze und Wege mit wassergebundenen Belägen auszuführen. Das Einschwemmen von Giftstoffen oder Ölen in das Grundwasser soll durch das geregelte Abführen des Oberflächenwassers minimiert werden.

Um den bestehenden Betrieben eine größere Entfaltung auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird eine Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in seinen Festsetzungen erforderlich. Außerdem soll der mögliche Konflikt zwischen Gewerbe und Wohnnutzung minimiert werden in dem ein Teil der ausgewiesenen Mischgebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete definiert werden.

Gleichzeitig bezieht sich die Einschränkung auf das zulässige Maß an Schallimmissionen die von den Betrieben ausgehen dürfen. Die Grenzwerte sollen sich an den zulässigen Werten der TA Lärm für Mischgebiete orientieren. Durch die Festsetzung wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen angrenzend an die Gewerbenutzung reduziert. Zulässig bleiben die Betreiberwohnungen bzw. Dienstwohnungen.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 15.02.1985 zu 99 % seiner gesamten Fläche abgedeckt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehendes Mischgebiet, bestehendes Gewerbegebiet und als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die nicht ausgewiesene Fläche im Bereich des Bahnhofes ist bebaut und wird als Mischgebiet genutzt. Im Zuge der derzeit laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen geändert und eingearbeitet.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan vom 20.07.2006 legt für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche und eine Mischbaufläche fest.

Mit der Anpassung im südlichen Bereich des Plangebiets wird aus einem Teil der Mischbaufläche eine gewerbliche Baufläche. Eine Anpassung erfolgt mit der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

4. Bestand

Im Norden des Planungsgebietes auf Gemarkung Neuhausen besteht ein altes Mischgebiet, dass sich um den Bahnhof entwickelt hat. Südlich davon bestand ein Holzverarbeitender Betrieb. Im Zentrum des Planungsbereiches, entlang der Landesstraße L191 (ehemalige Bundesstraße B 33) liegt das bestehende Gewerbegebiet Welschingen, das erweitert werden soll. Im Anschluss daran grenzt ein bestehender Nutzfahrzeugbetrieb, Wohnbebauung und eine Werkstatt auf dem Gelände der ehemaligen Fahrzeugverwertung.

Außerhalb des Planungsbereiches liegen die bestehenden Sportanlagen.

Die restlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem vorwiegenden Anteil wird Ackerbau betrieben. Bäume und Hecken sind nicht vorhanden.

Im bestehenden Gewerbegebiet haben sich mittlerweile mehrere Betriebe angesiedelt. Das Gelände des damaligen Holzverarbeitenden Betriebes befindet sich in der Umstrukturierung. Um den einzelnen Betrieben eine bessere Aufteilung der Grundstücke ermöglichen zu können wurde die Straßenführung teilweise angepasst. Im bestehenden Mischgebiet, das im Zuge der Bebauungsplanänderung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GemE) umgewandelt werden soll, bestehen einige Bauvoranfragen unter anderem zu Wohnzwecken. Die rechtskräftigen Bauvorbescheide bzw. Genehmigungen bleiben von der Änderung unberührt.

5. Geplante Bebauung

Der Planbereich wird im Norden als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO, im Zentrum als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Gewerbegebiet mit Einschränkungen gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich soll, geprägt durch die schon bestehende Bebauung, ein Mischgebiet entstehen. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In offener Bauweise sollen im gewerblichen Teilbereich ein- bis dreigeschossige Gebäude mit flachgeneigten Dächern entstehen. Im Mischgebiet sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel- und Pultdächern, die sich dem Bestand anpassen, vorgesehen.

Desgleichen soll auch durch die Festsetzung der Höchstgrenze für die Grundflächenzahl von 0,8 die Möglichkeit einer kompakteren Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen werden, wodurch eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke erzielt werden soll, um einer weiteren Flächenausweisung und Ausdehnung entgegen zu wirken.

Zum Zwecke einer besseren Überbaubarkeit der Grundstücke sind die Baufenster großflächig angelegt und die Baugrenzen in Absprache mit dem Straßenbauamt in einem Abstand von 15,00 m anstelle von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Landestraße gesetzt worden.

Durch das Anlegen von großzügigen Baufenstern ist eine fast unbegrenzte Entwicklung auf den jeweiligen Grundstücken möglich. Durch das Zurücktreten von der Straßenflucht entsteht eine Teilfläche ohne Bebauung, die für eine Grüngestaltung verbleibt, wodurch eine gewisse "Großzügigkeit" innerhalb des ansonsten mit einer relativ dichten Bebauung geplanten Gebietes (bis zu 80 % der Grundfläche) entsteht.

Als Abgrenzung des Gewerbegebietes soll entlang der Straße L 191 und am Übergang zur Landschaft eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen. Im Bereich zur Sportanlage ist eine Grünstruktur zur Sicherung der Hangkante bereits vorhanden.

Aus diesem Grund soll auf die bisherige Heckenstruktur, welche nicht realisiert wurde, in der 2. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Um den Betrieben mehr Spielraum auf den Grundstücken zu ermöglichen, werden Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Somit wird den Betrieben die Möglichkeit gegeben notwendige Lager- und Ausstellungsflächen auch außerhalb der Baufenster zu realisieren.

Stellplatzüberdachungen (ohne Wände) und Stellplätze sind ebenso außerhalb der Baufenster zugelassen. Garagen müssen allerdings innerhalb der Baufenster erstellt werden. Da durch die Stellplatzüberdachungen ohne Wände keinerlei Sichtbehinderungen für den Straßenverkehr sowie den auf die Grundstücke ein- und ausfahrenden Verkehr entsteht, kann die Regelung zum bestehenden Bebauungsplan gelockert werden und somit den Gewerbetreibenden einen größeren Spielraum eingeräumt werden.

Oft benötigen Gewerbebetriebe zum Heben schwerer Lasten auch außerhalb von Gebäuden Kranen. Diese sollen aber nicht in unbegrenzter Höhe zugelassen werden. Aus diesem Grund wurde eine Regelung zu sonstigen baulichen Anlagen aufgenommen. Sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Kranen, Silos sind nur bis zur jeweiligen Firsthöhe zugelassen. Die Firsthöhe im Bereich des GE liegt bei 15,00 m. Während der Bauphase benötigte Baukranen bleiben von der Regelung ausgenommen.

Im Mischgebiet auf Höhe des Bahnhofes Welschingen/Neuhausen wird das Baufenster angepasst, damit eine Bebauung entlang der Straße, wie im Bestand bereits vorhanden, ermöglicht und weitergeführt werden kann.

Auf den geplanten Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet (Gewanne Hackenäcker, Siechenwiese, Unter Heger, Im Heger), als Denkmal (D) gekennzeichnet, wurde flächendeckend eine geomagnetische Prospektion durchgeführt, um archäologische Siedlungsfunde im Boden zu erkunden. Als Ergebnis wurde ein Anbauverbot von 12 m zur Grabanlage („long barrow“) aufgenommen.

Um eine bessere Aufteilung der Grundstücke erzielen zu können wurde im nördlichen Planbereich (Erweiterung der Wilhelm-Maybach-Straße) und im südlichen Planbereich (Carl-Benz-Straße) die Straßenführung angepasst und die Fläche für Bahnanlagen, welche nicht benötigt wurde, herausgenommen.

Zwischen Mischgebiet (Mi) und Gewerbegebiet (GE) im südlichen Bereich soll mit Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GemE) eine Pufferzone erzielen werden.

Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Immissionen der Betriebe auf Werte der TA Lärm für Mischgebiete, der zulässige Schallpegel liegt somit um 5dB(A) geringer als im GE und durch die Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen im GemeE wie im GE auf die Betreiber- bzw. Dienstwohnung. Somit ist das Störpotenzial reduziert und ein besserer Übergang zwischen beiden Nutzungen erreicht.

In den Bereichen eingeschränktes Gewerbegebiet und Gewerbegebiet wurden die Wand- und Firsthöhen einheitlich angepasst. Lediglich der südlichste Bereich, welcher von bisher Mischgebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet wechselt hat eine geringere Höhenfestsetzung. Dieser Bereich liegt topografisch etwas höher und ist der erste Blickbezug von der Landesstraße auf das Gewerbegebiet.

Im östlichen Bereich des Plangebietes (entlang Wilhelm-Maybach-Straße) möchten bereits ansässige Betriebe erweitern. Nach Prüfung wird der Feldweg Flst Nr. 2413 für eine Erschließung der hinten liegenden Grundstücke nicht benötigt. So kann der Feldweg Flst Nr. 2413 aufgegeben und ins Plangebiet aufgenommen werden. Die Baufenster werden entsprechend angepasst.

Aufgrund Ansiedlung eines Betriebes entlang der Landesstraße L 191 muss die Hauptwasserleitung Brächle verlegt werden. Die neue Trasse wird im Baurechtplan dargestellt.

Entlang der Landesstraße (L 191) wird das in der bisherigen Planung festgelegte Ausfahrtsverbot im Bereich der Wohnhäuser an die bereits bestehenden Ein- und Ausfahrten angepasst. Der Radweg entlang der Landesstraße wird in die Planung aufgenommen und im Bereich des Kreisverkehrs eine öffentliche Parkfläche mit ca. 30 Parkplätzen erstellt.

Um den gewerblich genutzten Bereich für Gewerbe vorzuhalten sollen im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke 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 „Eselbrücke“ vorbehalten bleiben. Das großzügig dimensionierte Willauer-Areal hingegen sollte maximal mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weiterentwickelt werden. Darüber hinaus sind in den verbleibenden Gewerbegebieten, insbesondere auch entlang der Hegaustraße, einzelhandelsrelevante Nutzungen auszuschließen.“

Vor diesem Hintergrund wird mit der 2. Änderung im Plangebiet die einzelhandelsrelevante Nutzung auf den Ort der Leistung begrenzt und entsprechend als untergeordneter Betriebszweig zugelassen, 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.

Zu unterscheiden ist zwischen Einzelhandel im Sinne des Verkaufs an den Endverbraucher und den Fachhandel der sich an Handwerk und Gewerbe richtet.

Um eine Unterscheidung im Bebauungsplan zu ermöglichen wird explizit der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten zugrunde gelegt und die Definition aus dem Einzelhandelsgutachten der GMA angewendet.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das überplante Baugebiet wird über die bereits vorhandene Landesstraße L191 erschlossen. Die neu entstehenden Straßen binden an den bestehenden Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes an. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen Erschließungsstraßen eingebaut. Die Entsorgung erfolgt über einen ausreichend dimensionierten Sammler, der bereits im bestehenden Gewerbegebiet verlegt wurde. Vereinzelt führen Leitungen über private Grundstücke welche im Grundbuch über ein Leitungsrecht gesichert sind. Diese Leitungen sind im Baurechtsplan nicht eingetragen.

Die Parksituation entlang der Zufahrtsstraße im Bereich des Kreisels der L 191 soll durch Schaffung von Parkbuchten geregelt werden.

Die in den Plänen eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,6 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Der Sichtpunkt hat einen Abstand von 3,0 m vom bestehenden Fahrbahnrand der Straße und die Sichtstrahlen betragen beidseits je 70 m. Die Sichtfeldregelung gilt auch bei der Anlage von Privatzufahrten.

Sollte sich die zulässige Geschwindigkeit ändern z.B. durch Reduzierung der Geschwindigkeit, gelten die Festsetzungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06).

Entlang der Landesstraße (L 191) im Bereich der Wohnbebauung wird bei Zufahrten von den Wohnhäusern eine Ausfahrt für LKW nicht gestattet.

7. Grünordnung

Für das Plangebiet werden eine Reihe von Zielen entwickelt, die eine umweltgerechte Planung und Nutzung sichern sollen. Hierzu zählen:

- *bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen,*
- *Versickerungsgebot der Dachflächen gem. § 45 Abs. 3 WG.*

Um einen Ausgleich zwischen dem Eingriff in die Natur und der geplanten Bebauung herzustellen, wird ein Grünordnungsplan erstellt. Die unüberbaubaren Flächen im Baugebiet werden als Grünfläche ausgewiesen, es werden Pflanzgebote festgesetzt und es wird im Bereich der Keltengräber eine Magerwiese bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche festgelegt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas wird eine extensive Dachbegrünung für großflächige Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° empfohlen.

Bei der Bebauung der Grundstücke im Gewerbegebiet hat sich gezeigt, dass die ursprüngliche Regelung im Bebauungsplan hinsichtlich der Pflanzung einer Baumallee entlang der Straßenzüge nicht umgesetzt werden konnte. Aufgrund der unterschiedlichen Zufahrtsmöglichkeiten und Nutzungen der Betriebe musste die bisherige Regelung angepasst werden. Den Betrieben soll eine bessere Entwicklungsmöglichkeit auf den Grundstücken ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden die bisher als Baumallee zu pflanzenden Bäume entlang der Straßenzüge aus dem Baurechtsplan herausgenommen.

Zum Ausgleich soll alternativ auf den Grundstücken der Gewerbebetriebe die entsprechende Anzahl an Bäumen untergebracht werden. Die Festsetzung einer Baumpflanzung pro 500 m² Grundstücksfläche wird beibehalten.

Anhand einer Überprüfung des Baumbestandes vor Ort konnte festgestellt werden, dass im bereits bebauten Teil des Gewerbegebietes ca. 140 Bäume und etliche Sträucher bereits gepflanzt wurden. Im bisherigen Grünordnungsplan sind für diesen bereits bebauten Bereich eine Anzahl von 142 Bäume als Baumallee vorgesehen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurden somit entsprechend auf den jeweiligen Grundstücken der Betriebe bereits umgesetzt. Zusätzlich wird neu die Regelung aufgenommen, dass je 10 Stellplätze min. 1 groß- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Eine Trennung durch Bäume und Sträucher zwischen der Bundesstraße (L 191) und dem Gewerbegebiet soll aber weiterhin erhalten bleiben. Aus diesem Grund wurde das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Durchgangsstraße im Baurechtsplan aufgenommen. Auf die Ausfertigung eines Grünordnungsplanes wird bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet.

8. Umwelt

Entsprechend § 1 a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich (als Ergebnis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

In der Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Welschingen – 2. Erweiterung und Änderung" werden keine neuen Baurechte geschaffen, da nur eine Änderung der Zulässigkeiten der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie der Regelung der Garagen und Stellplatzüberdachungen erfolgt.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegte Grad der Versiegelung bleibt, bis auf drei Flächen im südlichen Planbereich, erhalten. Die ursprüngliche Eingriffs-Ausgleichsregelung zu den Umweltbelangen Pflanzen/Biotop und Tiere wurde im laufenden Verfahren fortgeschrieben und ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Süden des Plangebietes werden drei Bereiche, die bisher als Mischgebiet ausgewiesen waren, nun als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die maximal überbaubare Fläche (GRZ) von 0,6 auf 0,8 angehoben. Nach § 19 BauNVO darf die GRZ mit Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Dies wird mit der Bebauungsplanänderung und Festlegung der GRZ von 0,8 eingehalten. Aus diesem Grund ändert sich die mögliche Neuversiegelung durch die 2. Änderung und 2. Erweiterung nicht und eine zusätzliche Kompensation Boden wird nicht erforderlich.

Sollte dennoch eine weitere Überschreitung zugelassen werden ist dies im Einzelfall zu bilanzieren und zu kompensieren. Dies muss dann über das Bauantragsverfahren geregelt werden. Die Eingriffs-Kompensationsbilanz Boden „Gewerbegebiet Welschingen“ 2. Erweiterung und 2. Änderung vom 28.02.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil überbaut. Entsprechend gering ist die Bedeutung dieser Flächen für Pflanzen und Tiere. Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte.

Jedoch ist aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen Vegetation davon auszugehen, dass im Plangebiet keine seltenen Vogelarten und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen.

Durch die geplante Anpassung der Regelungen Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzüberdachungen gehen keine Brut- oder Nahrungshabitate verloren. Ebenso ist die erhebliche Beeinträchtigung lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sind erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplans mit der 2. Änderung erfolgen keine weitreichenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt gegenüber der bisherigen Planung. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Der Grad der Versiegelung bleibt gleich. Entsprechend kann auf eine nochmalige Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Die bestehende Eingriffs-Ausgleichsregelung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Welschingen – 2. Erweiterung und Änderung" bleibt bestehen.

Es wurde festgestellt, dass die bisherige Regelung die geforderte Anzahl der Bäume als Alleecharakter entlang der Straßenzüge zu pflanzen, in einem Gewerbegebiet nicht umgesetzt werden kann. Durch Ein- und Ausfahrten für die Betriebe können Bäume nicht in gleichbleibendem Abstand gepflanzt werden. Anhand einer Bestandsaufnahme wurde die Anzahl der gepflanzten Bäume überprüft und es konnte festgestellt werden, dass die geforderte Anzahl der Bäume auf den Gewerbegrundstücken realisiert wurde. Die bisherige Regelung der Pflanzung pro 500 m² je Gewerbegrundstück soll zum Schutz der bereits realisierten Pflanzungen beibehalten werden. Der Standort kann aber frei auf dem Grundstück gewählt werden.

Die Eingriffs-Ausgleichsregelung wird um folgende Punkte zur Minimierung des Eingriffs ergänzt:

- M1 Stellplätze
- M 2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- M 3 Fassadenbegrünung
- M 4 Dachbegrünung
- M 5 Beleuchtungsanlagen
- M 6 Pflanzgebot auf Grundstücken
- M 7 Nutzung erneuerbarer Energien
- M 8 Verwendung offener Beläge und Grundwasserschutz
- M 9 Größere Fensterfronten
- M 10 Schutz des Oberbodens

Hinweis:

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem von mehr als 500 Kubikmeter Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Der damals angelegte und bepflanzte Wall entlang der Flurstück Nr. 486 wurde aus Lärmschutzgründen und Abtrennung des Mischgebietes zum Gewerbegebiet angelegt. Dieser soll in seiner Struktur erhalten bleiben.

9. Hinweise der Deutschen Bahn AG

- Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesene bebaubaren Grundstücke/öffentliche Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragsstellern die Einfriedung als Anlage, gemäß Bebauungsplan, zu fordern.

- Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
- Erforderliche Richtlinienmodule können bei der folgenden Stelle bezogen werden:
DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter (T.CVM 4), Kriegsstr. 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721/938-5965, Fax. 0721/938-5509
dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Nach den anerkannten Regeln der Technik muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen und Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.
- Die Anpflanzung im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

- Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.
- Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten.
- Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten.
- Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Auf ausreichende Zufahrts-/Zugangsmöglichkeiten zu den verbleibenden Gleisanlagen ist zu achten, speziell im Störfall und für Inspektionen & Instandhaltungsmaßnahmen.
- Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.
Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherren zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.
Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CS.R-SW-L(A), Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe

10. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

10.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), die Wandhöhe und Firsthöhe (§ 18 BauNVO) als Höchstgrenze.

10.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke im Planbereich sind derzeit teils in Privateigentum, teils im Eigentum der Stadt Engen.

Die im Geltungsbereich der 2.Änderung befindliche Fläche für Kulturdenkmal mit Anbauverbot umfasst 3,56 ha und ist von der Fläche Baugebiet abgezogen. Nach Ausschluss der bereits bebauten, verkauften und reservierten Bereiche verbleiben für die aktuell bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes ca. 1,23 ha Bruttobaufläche. Eine freie Fläche von ca. 3,1 ha ist noch in privatem Eigentum.

12. Flächenbilanz des Planungsbereichs 2.Änderung

Baugebiet	= 383.661 m ²	=	100,0 %
Bruttobauland	= 348.042 m ²	=	90,7 %
Nettobauland	= 322.889 m ²	=	84,2 %
Verkehrsflächen	= 25.153 m ²	=	6,5 %
Kulturdenkmal und Anbauverbot	= 35.619 m ²	=	9,3 %

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W. vom 15.09.2021
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W. vom 31.12.2020
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W. vom 23.06.2021
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3G vom 04.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W. vom 01.08.2019

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, als eingeschränktes Gewerbegebiet (GemE) gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Im gesamten Plangebiet werden folgende Nutzungsarten ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Lebens dienen. Hierzu zählen Betriebe der Branchen, die der Erstversorgung mit Lebensmitteln, Textilien, Schuhen und Lederwaren dienen, es sei denn, dass diese Sortimente als untergeordneter Betriebszweig mit max. 10 % der Nutzfläche genutzt werden. Mit der 2. Änderung sollen diese Einzelhandelsbetriebe auf den Ort der Leistung beschränkt und entsprechend der Regelung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Engen und des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg als untergeordneter Betriebszweig zugelassen werden.
- Anlagen für kirchliche Zwecke

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig, sofern die Wohnnutzung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Im Bereich zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahrbahnrand der L191 sind keine Nebenanlagen zulässig.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

Für das GemE werden die zulässigen Schallwerte entsprechend der TA Lärm für Mischgebiete festgelegt. Diese sind in der Zeit von werk- und sonntags von 8 bis 20 Uhr 60dB(A), von 6 bis 8 Uhr und von 20 bis 22 Uhr 55dB(A) und in der Zeit von 00 bis 6 Uhr und 22 bis 24 Uhr 45dB(A).

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), die Wandhöhe (WHmax.) und die Firsthöhe (FHmax.) (§ 18 BauNVO) als Höchstgrenze.

Die Wandhöhe wird von Oberkante Erdgeschossrohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen, die Firsthöhe von Oberkante Erdgeschossrohboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

Die Oberkante des Erdgeschossrohbodens wird auf das Höchstmaß von 50 cm über der Höhe der ausgebauten Erschließungsstraße festgelegt.

Sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Kranen, Silos sind nur bis zur jeweiligen Firsthöhe (siehe Festlegung Baurechtsplan) zugelassen. Von der Höhe ausgenommen sind Baukranen während der Bauphase.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Es gelten folgende Grenzen: GemE., GE, MI.

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.1 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baurechtsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den Erschließungsstraßen zulässig. Bei der Errichtung der Nebenanlagen sind die Sichtfelder der Ein- und Ausfahrten der benachbarten Grundstücke zu berücksichtigen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden 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 oder an Gebäude integriert bzw. angebaut sind.

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung mit mehr als 60 cm Höhe freizuhalten.

Für Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Abstandsflächen der LBO in der jeweils gültigen Fassung.

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.

Das Ein- und Ausfahren des andienenden Schwerverkehrs ist so zu gewährleisten und damit nicht hinnehmbare Rückwärtsfahrmanöver im Fahrbereich vermieden werden.

2.5 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.

2.6 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 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 Erdwärmenutzung in Wasserschutzgebieten Sonderregelungen.

2.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Parkflächen sind durch Bäume zu gliedern. Hierbei ist je 10 Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger einheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baum muss in einem der Baumgröße entsprechend großen Pflanzquartier gesetzt werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Eine Pflanzliste liegt der Anlage Eingriffs- Ausgleichsregelung bei.

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

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 mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden.

Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind frühzeitige Gespräche mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart einzuplanen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbung) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.4 Ausnahmen und Befreiungen

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

3.5 Ordnungswidrigkeiten

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

Engen, 26.04.2022

Bürgermeister:

Planer:

.....

Johannes Moser

.....

Matthias Distler
Stadtbaumeister