Stadt Engen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Unterer Weihergrund - 1.Änderung Bergstraße 2"“

Gemarkung Engen

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Seestraße 41 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planunguchs.de www.planungfuchs.de

Satzung
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Unterer Weihergrund - 1.Änderung
Bergstraße 2“

Änderung des Bebauungsplans „Unterer Weihergrund“ rk. 23.12.1983 in einem Teilbereich
Grundstücke Flst. Nrn. 2203/1, 2203/5 und 381/1

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

Aufgrund der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Engen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unterer Weihergrund - 1.Änderung Bergstraße 2“, Engen am …….. als Satzung beschlossen.

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
5. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes maßgebend.

§ 2
Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

1.	Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil, Maßstab 1 : 500 in der Fassung	vom 08. 12.2022
2.	Textliche Festsetzungen	vom 08. 12.2022
3.	Örtliche Bauvorschriften	vom 08. 12.2022
4.	Begründung	vom 08. 12.2022
	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	von 23. 06.2022

5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Plan 12	Grundriss	EG Deckblatt	vom 08.12.2022	M 1 : 200
Plan 13	Grundrisse	Schnitte	vom 08.12.2022	M 1 : 200
Plan 14	Ansichten		vom 08.12.2022	M 1 : 200

6. Brandschutzkonzept vom 15.12.2022

7. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Unterer Weihergrund - 1.Änderung Bergstraße 2“ vom ……

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Unterer Weihergrund“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterer Weihergrund“ (rk23.12.1983) werden durch den Bebauungsplan „Unterer Weihergrund - 1.Änderung, Bergstraße 2“ in einem Teilbereich, den Grundstücken Flst. Nrn. 2203/1, 2203/5 und 381/1, ersetzt.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO ergangenen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt.

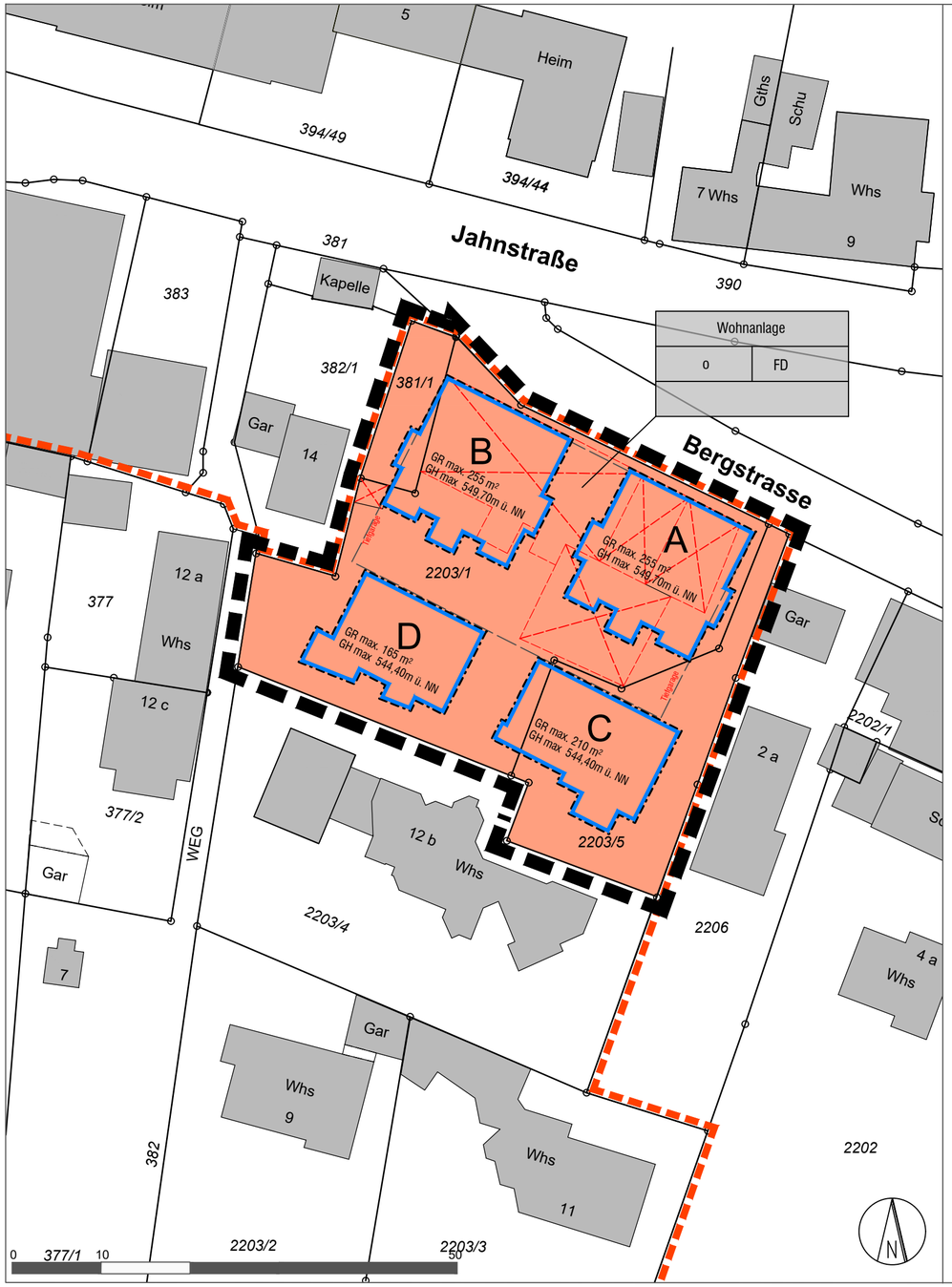
§ 5
Inkrafttreten

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Engen, den

Johannes Moser
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

Allgemein

- Bestehende Gebäude und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- entfallende Gebäude
- Bestehender Bebauungsplan "Unterer Weihergrund"

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- Wohnanlage entsprechend Allgemeines Wohngebiet -WA- §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR — max. zulässige Grundfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0 — offene Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

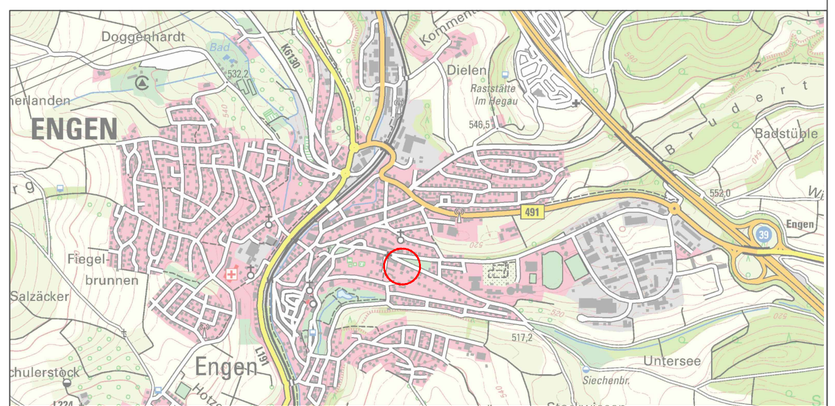
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- FD — Dachform : Flachdach

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
Bauweise	Dachform



Stadt Engen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Unterer Weihergrund - 1.Änderung, Bergstraße 2"

Gemarkung Engen

Planfertigung
Radolfzell, den 02.11.2022
M 1:500

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Engen, den 08.12.2022

STADT ENGEN IM HEGAU

Johannes Moser, Bürgermeister (Siegel)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Unterer Weihergrund - 1.Änderung
Bergstraße 2“
Grundstücke Flst. Nrn. 2203/1, 2203/5 und 381/1

Planungsrechtliche Festsetzungen

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — § 12 (3) BauGB

Zulässig ist eine Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 **Grundfläche** als Höchstgrenze
durch Einschrieb in der Planzeichnung — **§ 19 BauNVO**

2.2 **Gebäudehöhe** — **§ 18 BauNVO**

maximale Gebäudehöhe in m über NN
Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes (oberster Punkt der Attika).
Durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen.
Anlagen für regenerative Energien dürfen die maximale Gebäudehöhe auf einer größeren Fläche übersteigen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.
Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche darf durch Unterbauung mit Tiefgaragen und Kellerräumen überschritten werden. Die unterbauten Flächen werden mindestens extensiv begrünt.

4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

5. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind in der Tiefgarage, Garagen oder als oberirdische Stellplätze angelegt.
Offene Stellplätze für KFZ sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Offene Stellplätze für Fahrräder sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Es sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität mindestens Hochstamm StU 14-16) oder ein insektenfreundlicher Großstrauch zu pflanzen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise § 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgar-ten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. 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 RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt wer-den. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) 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 ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt Konstanz von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

3. Starkregenereignisse

Bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser im Plangebiet kommen. Es sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen und die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann.

4. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maß-nahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die genannten Abstände (Tab. 1, S. 9) in der Abstandstabelle des Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ für die jeweils relevante Gebietsart sind zu beachten.

https://www.lai-immissions-schutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat _geraete_1588594414.pdf

5. Verhinderung von Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen Maßnahmen zu ergreifen, die transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen und Reflexion vermindern.
Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

6. Kontrolle vor Abriss der Gebäude

Um eine Verletzung oder Tötung von Tieren zu verhindern, ist vor Abriss zu kontrollieren, ob sich Tiere in den Gebäuden befinden.

7. Reduktion von Lichtemissionen

Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

8. Altlasten

Es liegt kein Eintrag im Altlastenkataster für das Grundstück vor.
Mit Mail vom 24.01.22 mit Herrn Gruber / Frau Sartena wurde dies bereits mit dem Landratsamt Konstanz abgeklärt.

9. Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden (BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe. Bei einer Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Kein Befahren der lehmig-tonigen Böden im feuchten Zustand. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

Engen, den 08.12.2022

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**

1.1 Die Gebäude sind gemäß den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ansichten zu gestalten.
Untergeordnete Abweichungen in Anordnung und Größe der Fenster und Türen sind zulässig.
Weiterhin sind interne Änderungen in den Grundrissen zulässig.

1.2 Dächer

Flachdächer

Die Dachflächen dürfen mit Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (zb. Photovoltaik oder Solarthermie) belegt werden.
Ausführungshinweise unter Hinweise zu den Örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.

2. Einfriedungen **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Als Einfriedungen sind zulässig:
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung
- Hecken

Einzäunungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

Zwischen den Wohnungen sind einzelne, begrünte Sichtschutzelement bis zu einer Höhe von maximal 2,00m und einer Breite von 2,00 m zulässig.

3. Grundstücksgestaltung **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Verwendung offenporiger Beläge
Stellplätze sowie Flächen für Zufahrten und die interne Erschließung des Grundstücks sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, Rasenpflaster.

Die Tiefgarage ist im nicht überbauten Bereich zu begrünen und zu bepflanzen.

Gestaltung der unbebauten Flächen
Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

Die Grenzbereiche zu den Nachbargrundstücken sind möglichst zurückhaltend und begrünt zu gestalten. Höhenunterschiede sind anzuböschen und zu bepflanzen.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus kurzfristigen, extremen Regenereignissen, sind auf dem Grundstück Rückhalteeinrichtungen vorzuhalten.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden die Flachdachflächen teilweise extensiv begrünt.

Das Niederschlagswasser ist zunächst in Zisternen zu sammeln, der Überlauf wird an eine Versickerungsmulde geleitet. Der Überlauf der Sickermulde wird in den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

5. Anzahl der Stellplätze § 74 Abs.2 Nr. 2 Abs. 2 LBO

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze vorzusehen.

Bei ungerader Anzahl von Wohnungen wird die Anzahl der Stellplätze aufgerundet

Engen, den 08. 12.2022

II. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Dachbegrünung

Die begrünten Anteile der Flachdächer sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Es sollte Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (z.B. Saatgut der Firma Syringa, der Firma Rieger-Hofmann oder vergleichbar) verwendet werden. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sowie des ATV-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der jeweils neuesten Fassung.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

3. Erdmassenausgleich

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.

Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Unterer Weihergrund - 1.Änderung
Bergstraße 2“
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Im Zentrum von Engen im Hegau gibt es im Gebiet des alten Viehmarkts mehrere ältere Bebauungspläne für Wohngebiete.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Unterer Weihergrund“ aus dem Jahr 1983 liegt ein ehemaliges Gasthaus, der „Hegauer Hof“ mit Ökonomieteil, das seit vielen Jahren nicht mehr als Gastwirtschaft genutzt wurde. Interimsweise waren darin Wohnungen untergebracht. Das Gebäude ist in so desolatem Zustand, so dass es abgängig ist.

Da das Gebiet weitgehend durch Wohnungsbau oder Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt ist, soll auf dem Grundstück der ehemaligen Wirtschaft zeitgemäßer Wohnungsbau errichtet werden.

Das Vorhaben wird von der Stadt gemäß deren wohnungsbaupolitischer Grundsätze unterstützt, da die Versorgung mit Wohnraum im öffentlichen Interesse steht.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Unter Weihergrund“ aus dem Jahr 1983 stehen einer zeitgemäßen Bebauung entgegen. Der Bebauungsplan muss deshalb im Bereich des Grundstücks Nr. 2203/1, 2203/5 und 381/1 geändert werden. Dies soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, da für die Umsetzung ein angepasster Entwurf erarbeitet wurde.

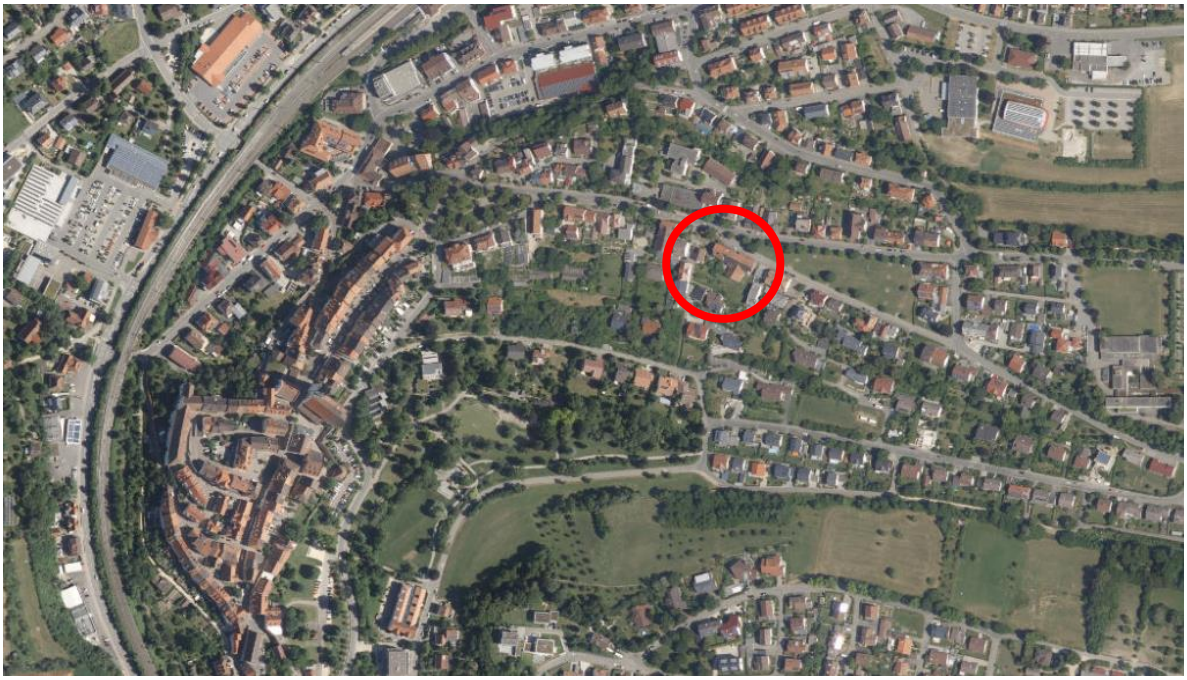
Projektentwicklung

Das Projekt wurde im Vorfeld mit dem Stadtbaumeister der Stadt Engen abgestimmt. Auf dessen Wunsch wurde anstatt des bestehenden langen Gebäudekomplexes die Planung in zwei Einzelgebäude an der Bergstraße geteilt, um eine Blickachse zu schaffen und das Vorhaben in Kontext mit der umliegende Bebauungsstruktur zu setzen sowie das Bauvolumen auf die Umgebung abzustimmen.
Diese Struktur setzt in den beiden weiteren Gebäuden im Süden der Grundstücke fort, so dass vier Wohngebäude entstehen.
Es erfolgte eine Vorstellung der geplanten Bebauung im Gemeinderat im Juni 2021, in der das Projekt befürwortet wurde. In der Sitzung wurde beschlossen, dass planungsrechtliche Grundlagen für das Projekt entsprechend der Vorplanung mit dem Stadtbaumeister Distler - vier Einzelgebäude – und unter der Berücksichtigung der „Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Engen“ geschaffen werden sollen.

Modellfotos Architekturbüro Heller Engen

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Technischen Ausschuss am 17.2.2022 unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen gefasst.
Ein Verfahrensverzeichnis befindet sich auf der letzten Seite der Begründung

2. Größe, Lage und Beschreibung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



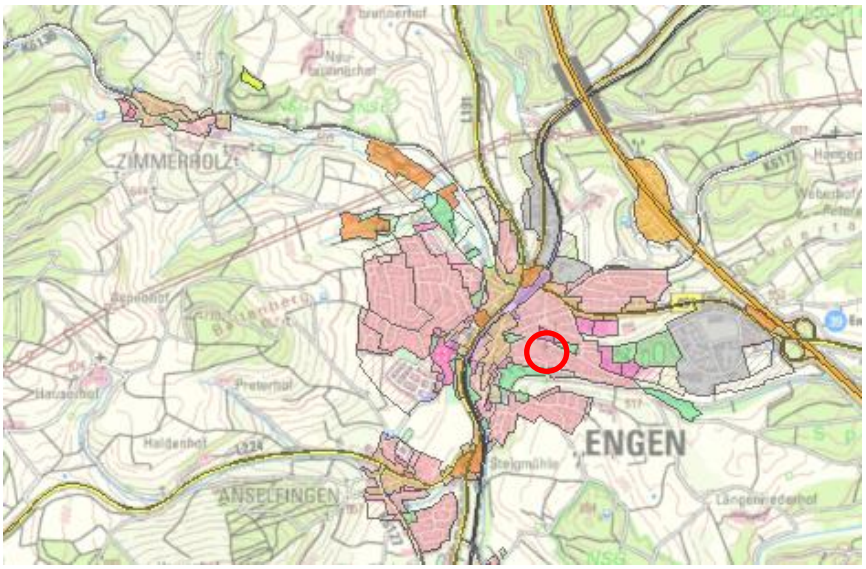
Quelle LUBW

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2203/1, 2203/5 und 381/1 mit insgesamt einer Fläche von ca. 2.133 qm.
Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

Die Grundstücke liegen an der „Bergstraße“ die über die Jahnstraße an das Zentrum Engen und an das überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden ist. Nördlich liegt die Grünfläche „Viehmarkt“, südlich, westlich und östlich gibt es Wohnbebauungen, zum Teil mit Ökonomieteilen.
Weiter nördlich gegenüber der Jahnstraße liegt das Kinderheim Sonnenuhr.

3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der VVG Engen, wirksam seit 19.07.2006, ist der Bereich als „Wohnbaufläche - Bestand“ dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem FNP heraus entwickelt.



Quelle Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

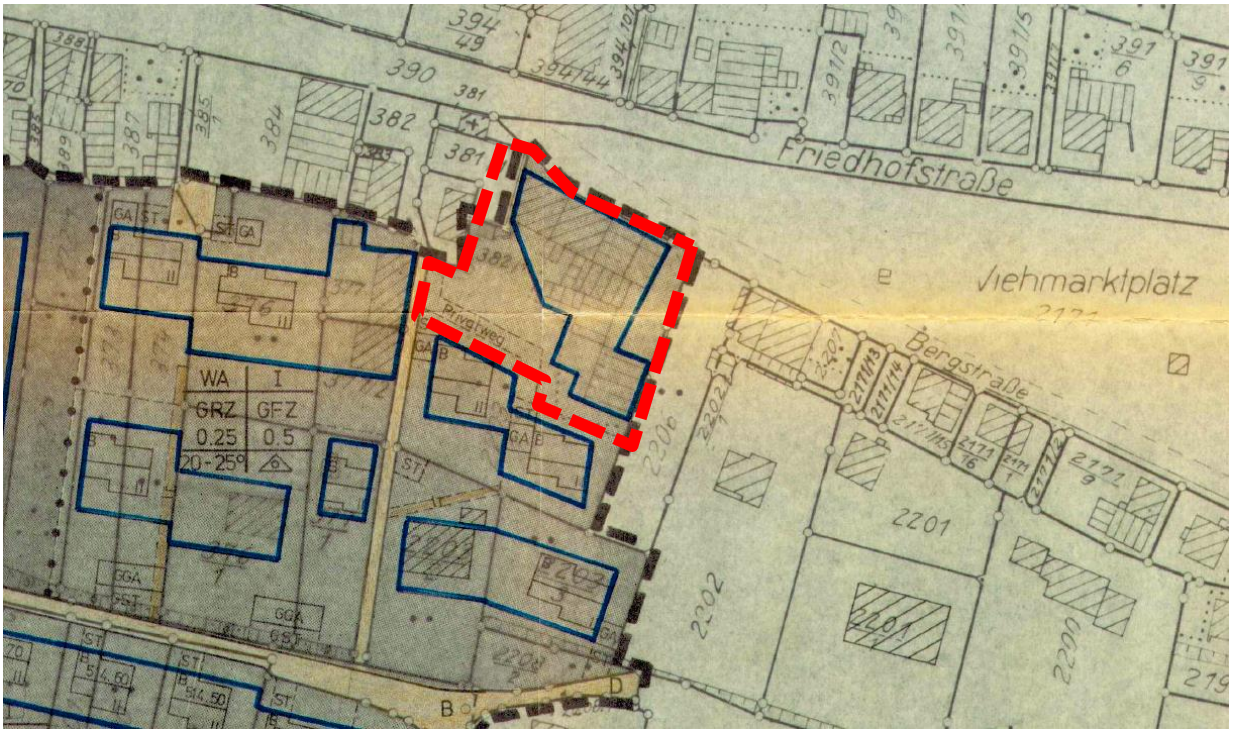
Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugestzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch weniger als 20.000 Quadratmeter (Grundfläche „Unterer Weihergrund gemäß VEP : 855 m²)
- Es erfolgt die Umnutzung einer innerörtlichen Fläche, d.h. es wird eine zusätzliche Flächenversiegelung und – beanspruchung im Außenbereich vermieden;
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Für das Gebiet „Unterer Weihergrund, 1. Änderung“ treffen die Voraussetzungen zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden.
Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutz-gesetz) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

5. Bestehender Bebauungsplan „Unterer Weihergrund



Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Unterer Weihergrund legen ein „Allgemeines Wohngebiet – WA“, eingeschossige Bebauung mir der Grundflächenzahl GRZ 0,25, Geschossflächenzahl GFZ 0,5, eine offene Bauweise und eine Dachneigung von 20° bis 25° fest. Es gibt ein an den Bestand angepasstes Baufenster. Im Süden der Grundstücke ist ein Privatweg eingezeichnet.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen keine zeitgemäße Bebauung zu, insbesondere im Hinblick auf flächensparendes Bauen im Innenbereich. Des Weiteren entsprechen sie nicht der aktuellen

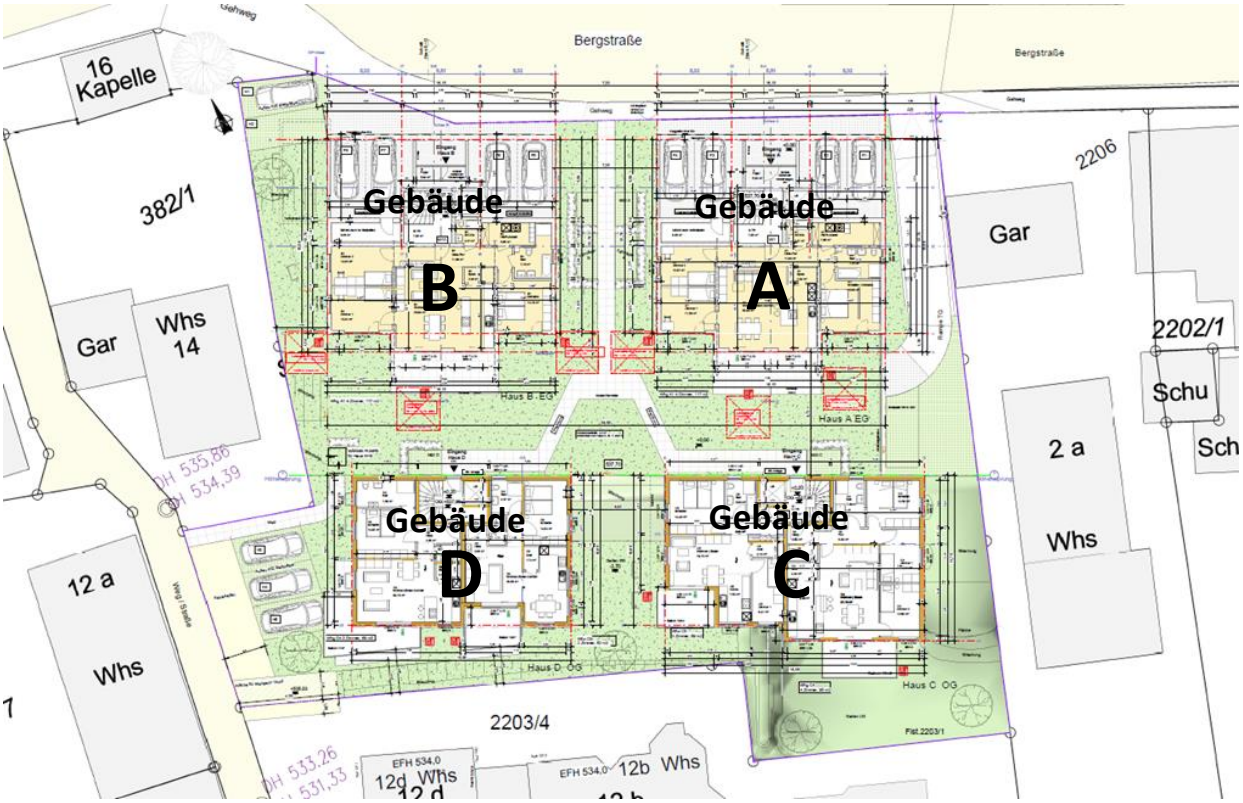
Gesetzeslage. Aufgrund der aktuellen Anforderungen an eine Wohnbebauung, muss der Bebauungsplan im Bereich der Planung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unterer Weihergrund, 1.Änderung – Bergstraße 2“ ersetzt werden.

6. Geplante Bebauung

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die vorliegenden Vorhabenpläne.
Auf den Grundstücken entsteht an Stelle des langen Gebäudekomplexes aus Gaststätte und Ökonomieteil eine Wohnbebauung, die aus vier Wohngebäuden mit insgesamt 30 Wohnungen besteht.
Es wurde Wert daraufgelegt, dass an Stelle des ursprünglich fast 38 m langen Gebäudes mehrere Einzelgebäude entstehen, um auf Maßstab und Körnung der Bestandbebauung entlang der Bergstraße einzugehen.

Es ist folgender Wohnungsgrößenmix vorgesehen:

14	2-Zimmer-Wohnungen	46 %
11	3-Zimmer-Wohnungen	37 %
5	4-Zimmer-Wohnungen	17 %
30	gesamt	100%



Ausschnitt Lageplan BV o.M. Architekturbüro Heller

Die Topografie bedingt eine unterschiedliche Geschossigkeit. Die beiden direkt an der Bergstraße gelegenen Gebäude sind viergeschossig, die beiden tiefer gelegen Gebäude sind dreigeschossig. Das oberste Geschoss ist jeweils ein zurückgesetztes Attikageschoss (Penthouse).
Die Gebäude sind nach Süden ausgerichtet und haben ihre Freiflächen- und sitze dahingehend angeordnet.
Die Gebäude sind durch eine Tiefgarage verbunden. Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe von der Bergstraße. Im Gebäude A und B sind Garagenstellplätze integriert.
Die durch die Tiefgarage unterbaute Fläche wird begrünt und bepflanzt.
Weitere offene Stellplätze sind außerhalb der Tiefgarage und der Gebäude angeordnet.

Entsprechend den gesetzlich gültigen Grundlagen und aktuellen Erfordernissen werden Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien errichtet (Solaranlagen).

7. Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Engen

Im städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Regelungen zu den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt Engen aufgenommen.

8. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Art der Nutzung konkret festgesetzt werden, es ist nicht zwingend eine der Kategorien der Baunutzungsverordnung auszuweisen. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Zugelassen wird eine
Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die zulässigen **Grundflächen** ergeben sich aus der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, die sich unmittelbar an den vorliegenden Hochbauentwürfen orientieren.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind als **maximale Gebäudehöhe** festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches, oberster Punkt der Attika oder des Flachdaches und wird auf m ü. NN im jeweiligen Baufenster festgesetzt. Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, da diese Energiegewinnung ausdrücklich möglich sein soll.

Die Höhenlage der Anlage ergibt sich aus den topografischen Anforderungen und der Abstimmung auf die gemeinsame Nutzung aller Gebäude der Tiefgarage.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die Baugrenze richtet sich nach der vorliegenden Vorhabenplanung der Wohngebäude.

Die Baugrenzen dürfen durch Unterbauung überschritten werden, sofern diese Flächen wasserdurchlässig oder mindestens extensiv begrünt ausgeführt werden.

Es ist die **offene Bauweise** mit einer maximalen Gebäudelänge von 50m und seitlichen Grenzabstand gewählt, die der Umgebungsbebauung entspricht.

8.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der Großteil der Stellplätze muss in einer Tiefgarage untergebracht werden, als Ausnahme sind offene Stellplätze zulässig, um den öffentlichen Raum von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.
Stellplätze für Fahrräder sind in erster Linie in der Tiefgarage vorgesehen, sind jedoch auch außerhalb möglich.
Erforderliche untergeordnete Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig, da diese nicht ausschließlich in den Gebäuden integriert werden können.

8.4 Anpflanzen von Bäumen

Zur Gestaltung und Begrünung des Plangebiets sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Auswahl der Baumsorten soll aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bestehen und somit einen Beitrag zur natürlichen und ökologischen Gestaltung der Freiflächen leisten.

9. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrelevante Prüfung mittels einer Begehung durchgeführt. Das Ergebnis der Prüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigefügt.

10. Hinweise

Es wurden Hinweise zu archäologischen Funden, Bodenaushub, Immissionsschutz, Hochwasserschutz bzw. Starkregenereignissen, Artenschutz und zu Altlasten aufgenommen.

11. Örtliche Bauvorschriften

Es wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Gebäudes bezüglich des Dachs, zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks aufgestellt.
Flachdächer können mit Anlagen für die regenerativer Energiegewinnung belegt werden.
Es kann nicht vollständig auf Einfriedungen verzichtet werden, da die Bewohner der Wohnungen erfahrungsgemäß ihre Gartenanteile gegen ungewolltes Betreten abgrenzen möchten. Einfriedungen sind jedoch nur als begrünte Zäune oder Hecken zulässig. Das Gleiche gilt für Sichtschutzelemente zwischen den Wohnungen, sie sind nur als einzelne Elemente und begrünt zulässig.

Es ist ein Stellplatzschlüssel mit 1, 5 pro Wohnung, der eine Erhöhung zur gesetzlichen Regelung gemäß Landesbauordnung darstellt, in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die Erhöhung dient der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch parkende Fahrzeuge und wird vom Gemeinderat explizit gefordert. Für die 30 geplanten Wohnungen werden 45 Stellplätze nachgewiesen, der erhöhte Stellplatznachweis ist somit erreicht.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser
Das Niederschlagswasser wird zunächst durch die begrünten Flachdächer aufgenommen und zurückgehalten, danach fließt es in Zisternen. Das Wasser aus den Zisternen wird von den Bewohnern und dem Hausmeister zur Bewässerung der Garten oder der allgemeinen Flächen verwendet. Sollten die Zisternen kein weiteres Niederschlagswasser aufnehmen können, wird es durch einen Überlauf in Retentionsmulden geleitet. Der Überlauf der Mulden wird an das öffentliche Kanalnetz geleitet.
Diese Maßnahmen werden getroffen bzw. ergriffen um bei kurzen heftigen Schauern den Kanal zu entlasten. Dadurch gelangt sehr wenig Regenwasser in das Kanalnetz, da es vor dem Einfluss in den Kanal auf dem Grundstück zur späteren Nutzung gespeichert oder auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

12. Gestaltung der Grenzbereiche zu den Nachbargrundstücken

- An der Grenze zum Grundstück Nr. 2206 wird das Gelände zur Überwindung des geringen Geländeunterschieds leicht angeböscht und bepflanzt.
- Die bestehende Buchenhecke an der Grenze zum Grundstück Nr. 2203/4 wird erhalten. Angrenzend an die Hecke wird der Geländeunterschied zur Geländesicherung mit Pflanzsteinen und einer bepflanzten Böschung zu den Gebäuden C und D gestaltet.
- Zwischen dem öffentlichen Weg und den Stellplätzen im Südwesten wird eine Rangierfläche zur besseren Anfahrbarkeit angelegt.
- Im Norden ist der Zugang zu den Gebäuden und die Zufahrt zu den integrierten Garagen barrierefrei gestaltet.

13. Baulasten

Für das auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 2206 errichtete Gebäude wurde 2010 eine Baulast auf dem Grundstück Flst. Nr. 2203/5 eingetragen. Diese Baulast ist bei der Positionierung des Gebäudes C und dessen Abstandsflächen berücksichtigt worden.

14. Artenschutz

Um die Verletzung oder Tötung von Tieren nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beurteilung zwei Begehungen im Juni 2022 der Bestandsgebäude durchgeführt.

Es wurden keine Hinweise auf Vorkommen von geschützten Arten gefunden. Es wird jedoch empfohlen, zur Sicherheit die Gebäude vor Abriss zu kontrollieren. Ein entsprechender Hinweis wurde in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

15. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt in erster Linie von der Straße „Bergstraße.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

16. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb 5 Jahre nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens umzusetzen (siehe § V2 des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplanentschädigungslos aufgehoben werden.

Engen, den 08.12.2022

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Verfahrensverzeichnis

Aufstellungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 17.02.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 30.03.2022
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschlüsse durch den Technischen Ausschuss	am 08.12.2022
Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange	am 22.06.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 08.12.2021 gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Behördenbeteiligung	vom bis
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am
Ausfertigung	
Engen, den ……..2022	Johannes Moser, Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	am …
Anzeige	
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Konstanz angezeigt	am …

Geltungsbereich
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

M 1:1.000

Bestehender Bebauungsplan "Unterer Weihergrund"

Stadt Engen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Unterer Weihergrund - 1.Änderung, Bergstraße 2"

Gemarkung Engen

Engen, den 08.12. 2022

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de