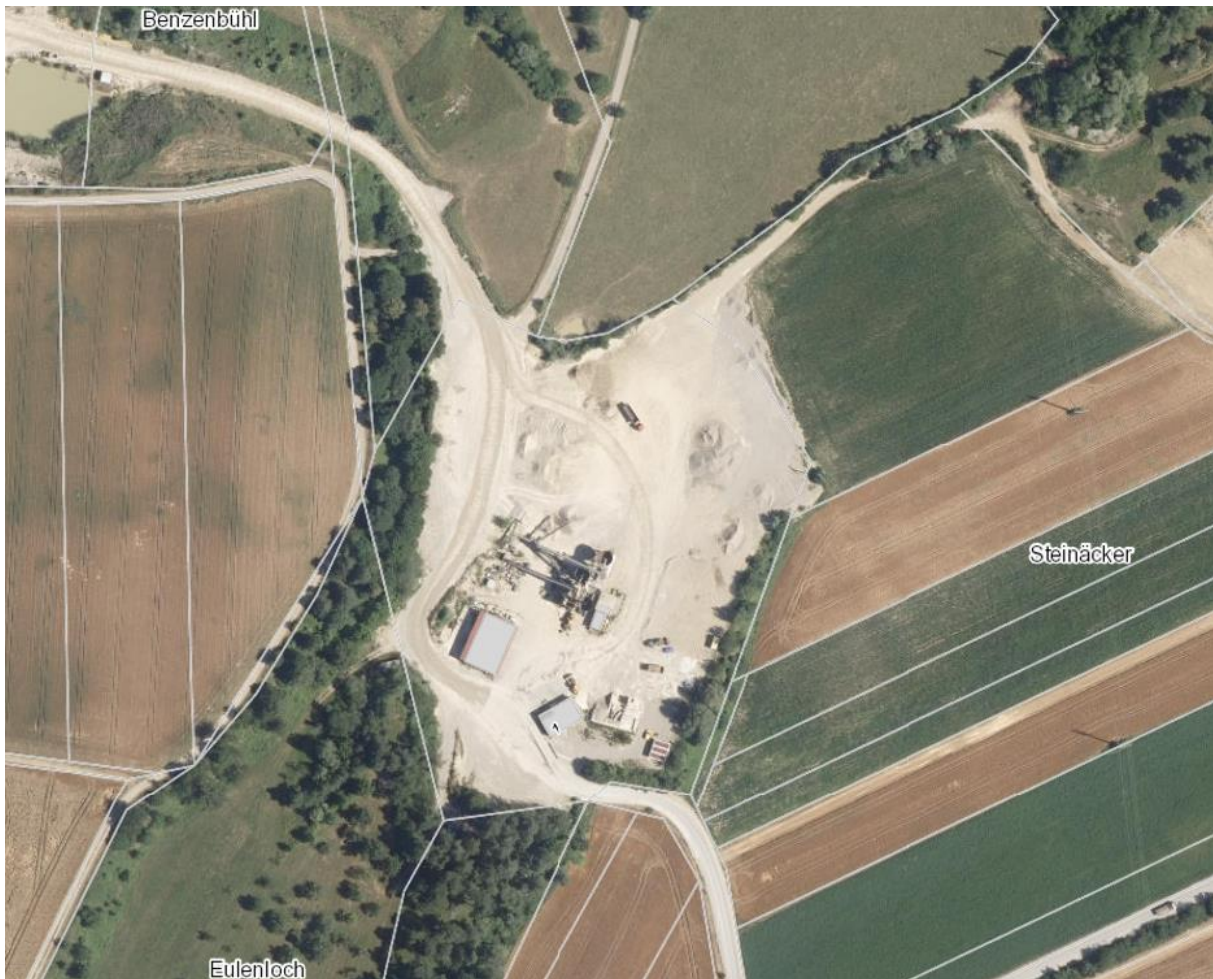


Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet "Boden- und Recyclingwaschanlage Kohler"
in Engen-Anselfingen
(Teil I)
Planungsrechtliche Festsetzungen
und
Örtliche Bauvorschriften



Vorentwurf
20.11.2024

Auftraggeber: Kieswerke Kohler GmbH
Steinäcker 1
78234 Engen

Auftragnehmer: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung |
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

Projektbearbeitung: Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung und
Stadtgestaltung

Projekt-Nummer: 5454

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de

Stand: November 2024

Im Zusammenhang des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Sondergebiet „Boden- und Recyclingwaschanlage Kohler“ dienen weitere Dokumente als Ergänzung:

Teil	Dokument	Von
I	Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften	Planstatt Senner 2024
II	Begründungen	Planstatt Senner 2024
III	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Planstatt Senner 2024
IV	Umweltbericht mit EA	Planstatt Senner 2024
V	Fachbeitrag Artenschutz	Planstatt Senner 2024
VI	Änderung des Flächennutzungsplans	Planstatt Senner 2024

Inhaltsverzeichnis

1. SATZUNG	5
2. VERFAHRENSVERMERKE	6
3. RECHTSGRUNDLAGEN	7
4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
4.1. Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	8
4.2.4. Bauweise	8
4.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.2.6. Flächen für Nebenanlagen	9
4.2.7. Verkehrsflächen und Zufahrten	9
4.2.8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M11)	9
4.2.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
4.2.10. Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (M10)	10
- Dachbegrünung (M7)	10
4.2.11. Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (Externer Ausgleich)	11
5. HINWEISE	12
5.1. Denkmalschutz (M8)	12
5.2. Maschinen des aktuellen Stands der Technik (M9)	12
5.3. Leitungen	12
5.4. Grundwasser und Gewässerschutz (V4)	12
Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist gemäß S 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.	13
5.5. Bodenschutz (M4)	13
5.6. Gewerbeaufsicht	13
5.7. Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV) (M5)	13
5.8. Ökologische Baubegleitung	14
5.9. Baumpflanzungen	14
5.10. Vermeidung von nächtlicher Arbeit (V3)	14
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
6.1. Räumlicher Geltungsbereich	15
6.2. Örtliche Bauvorschriften	15
6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	15
- Dacheindeckungen (M6)	15
6.2.2. Werbeanlagen	16
6.2.3. Freileitungen	16
6.2.4. Antennen	16
7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	16
8. ANHANG	17
8.1. Pflanzlisten	17

1. SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802), hat der Gemeinderat der Stadt Engen den Bebauungsplan „Boden und Recyclingwaschanlage“ in Engen- Anselfingen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am --.--.---- als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom -----
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom -----
3. Örtlichen Bauvorschriften vom -----
4. Vorhaben und Erschließungsplan vom _____

Beigefügt sind:

1. Begründung vom -----
2. Umweltreport vom -----

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Engen, den

.....

Bürgermeister Frank Harsch

2. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB -----
2. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat -----
3. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB -----
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB -----
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB -----
6. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB -----
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB -----
8. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB -----
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung gem. § 10 (3) BauGB -----

3. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S 394)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November (GBl. S 422)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. IS. 2240).

7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26).

4. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Boden und Recyclingwaschanlage“ in Engen ist die Planzeichnung vom -----maßgeblich.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Boden und Recyclingwaschanlage“(SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 1
BauGB
i.V. mit § 11
BauNVO

Zulässig sind folgende baulichen Anlagen, die dem Betrieb der Anlage dienen:

- Betriebsgebäude des Kieswerks
- Anlagen zur Herstellung der Materialien
- Anlagen zur Reinigung und zum Recycling von Boden
- Lagerhallen, Lagerflächen
- Produktionshallen
- Werkshallen und Werkstätten
- Bürogebäude
- Werkstankstelle
- Werksstellplätze
- alle betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ innerhalb der Vorhabenfläche ist gemäß § 19 (4) BauNVO mit Zufahrten und den Ausfahrten und für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen sowie weiterer versiegelter Flächen wie Stellplätze und Zuwegung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

§ 9 (1) Nr. 1
BauGB
i.V. mit §§ 16 –
20 BauNVO

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.) bezogen auf Normalnull (NN) ist gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 9 Abs. 3
BauGB i.V. mit §
18 BauNVO

4.2.4. Bauweise

Es ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 2
BauGB
i.V. mit § 22
BauNVO

4.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (für Betriebsgebäude, Lagerhallen, sowie überdachte Lagerboxen, etc.) sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

§ 9 (1) Nr. 2
BauGB
i.V. mit § 23
BauNVO

4.2.6. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlage sowie Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 (1) Nr. 4
BauGB i.V. mit
§§ 12,14, 21a
Abs. 2 und § 23
Abs. 5 BauNVO

4.2.7. Verkehrsflächen und Zufahrten

- Gemäß Planzeichnung ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Die Ein- und Ausfahrten auf das Gelände sind gemäß Planzeichnung festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 11
BauGB

4.2.8. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (M11)

Das Anfallende Regenwasser ist zurückzuhalten, oder über eine belebte Bodenschicht von mindestens 30 cm zu versickern.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

§ 9 (1) Nr. 14
BauGB

4.2.9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- **Ai 1: Anlage von arten- und strukturreichen Blühstreifenstrukturen (mehrjährig) aus gebietsheimischem Saatgut**

Gemäß Planzeichnung mit der Bezeichnung Ai 1 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Umsetzung eines Blühstreifens festgesetzt.

Auf der Fläche ist die Gestaltung eines arten- und strukturreichen Blühstreifens (mehrjährig) aus gebietsheimischem Saatgut mit Saatmischung für Bestäuber und Nützlinge entlang der nordöstlichen Grenze vom Geltungsbereich zu gewährleisten. Es ist die Pflanzliste Blühwiese gemäß Anhang zu verwenden.

§ 9 (1) Nr. 15,
20, 25 a und
25 b BauGB

- **Ai 2: Erhalt und Optimierung von Gehölzstrukturen als Nahrungs- und Rückzugshabitate mit Filter- u. Sichtschutzfunktion**

Gemäß Planzeichnung mit der Bezeichnung Ai 2 sind die Flächen für Erhalt und die Optimierung der bestehenden Feldgehölzstrukturen als Natur- und Artenschutzkorridor festgesetzt. Es ist die Pflanzliste Gehölze gemäß Anhang zu verwenden.

- **Ai 3: Anlage von arten- und strukturreichen (Steil-)Böschungsstrukturen mit Ruderalfluren in unterschiedlicher Sukzession**

Gemäß Planzeichnung mit der Bezeichnung Ai 3 sind Flächen zum Anlegen von Gebüschpflanzungen und Ruderalfluren als Nahrungshabitat festgesetzt.

4.2.10. Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20
BauGB

- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag (M10)

§21a NatSchG
i.V. § 9
Abs.1 LBO

An Glasbauteilen und durchsichtigen Fassadenelementen, sind ungegliederte Glasflächen (Vollglas ohne jegliche Unterteilung) ab 4 m² Fläche an den Gebäudeaußenkanten mit Vogelschutzmaßnahmen zu versehen. Bei solchen Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Verwendung von reflexionsarmen Gläsern mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %.
- Eine Kombination mit Markierungen zur Sichtbarmachung der Glasfläche ist zusätzlich erforderlich. Hier können z.B. auch alternative transluzente Materialien wie Mattglas, partiell sandgestrahltes Glas, Lochbleche, Gitter, Verkleidung mit Holzelementen u.ä. verwendet werden. Eine Begrünung auf einem gut sichtbaren kleingerasterten Rankgitter kann Vögeln zusätzliche Lebensräume bieten und außerdem die klimatischen Bedingungen des Gebäudes verbessern.
- Auch von außen bedrucktes oder partiell beschichtetes Sonnenschutzglas oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz) kann zur Minimierung verwendet werden. Auch Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder qualitativ gleichwertige Produkte können eingesetzt werden.
- Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflexion sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen.
- Stellen, an welchen die Spiegung durch Beschattung wegfällt, bieten ein geringeres Risiko auf Vogelschlag da Vögel ihren Anflug bremsen können. Daher müssen solche Fenster nicht mit Vogelschutzglas versehen werden.

- Dachbegrünung (M7)

Dachflächen mit einer Dachneigung mit bis zu 10° Dachneigung mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Es ist Pflanzliste zur Dachbegrünung gemäß Anhang zu verwenden.

- Insekten- und fledermausschonendes Beleuchtungskonzept (M1)

Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung ist auf notwendigen Umfang und Intensität zu reduzieren. Es muss darauf geachtet werden, dass die Beleuchtungen keine erhebliche Veränderung der Lichtemissionen bewirken. Dächer sollten nicht beleuchtet werden, sodass Flugkorridore nicht beeinflusst werden. Zur Außenbeleuchtung ist ein insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten:

§ 74 Abs. 1 Nr.
3 LBO)

- Die Beleuchtung ist in gekofferten, nach unten konzentrierten Leuchten zu erfolgen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen.
- Die Leuchtentypen sind geschlossen auszugestalten
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung

- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten
- Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel ohne UV- und Blauanteil im Farbspektrum (z.B. warmweiße LEDs unter 3000 Kelvin, idealerweise unterhalb 2400 Kelvin)
- Abschaltung der Außenbeleuchtung bei Nichtgebrauch

- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (M3)

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Wege sowie Aufenthaltsbereiche im Freien sind gem. Konflikt- und Maßnahmenplan des Grünordnungsplans Minimierungsmaßnahme M3 möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine Fugenpflaster oder Schotterrasen). Soweit betriebliche Bedürfnisse dies erfordern, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

- Zeitenregelung zur Baufeldfreimachung (V1)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG ist die Einrichtung und Freimachung der Baustelle zur Erschließung, außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

4.2.11. Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (Externer Ausgleich)

§ 9 Abs. 1a Satz
2 BauGB

Innerhalb der gemäß Planteil dargestellten Bereiche auf den Flurstücken 1418/1, 1418/4, 1318, 1318/1, 1418/4, 1418/5, 1418/6, 1418/7 1190/1, 1328, 1325 und 1880, auf der Gemarkung Engen Ortsteil Anselfingen sind externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß des Umweltberichts umzusetzen.

5. HINWEISE

5.1. Denkmalschutz (M8)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5.2. Maschinen des aktuellen Stands der Technik (M9)

Es sind moderne, möglichst leise und gut gewartete Maschinen sowie geschultes Personal einzusetzen. Die Entstehung von Stäuben, Vibrationen oder überflüssigen Lärm ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

5.3. Leitungen

Über das Baugrundstück führen öffentliche Leitungen (Starkstrom 20kV Kabel im Baufeld). Vor Baubeginn ist mit den Stadtwerke Engen GmbH Rücksprache zu halten.

5.4. Grundwasser und Gewässerschutz (V4)

Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Wasserrecht

Da sich der Großteil des Vorhabengebietes innerhalb des Wasserschutzgebiets „WSG TB Brächle, TB Oberwiesen und Bitzenquelle, Engen“ Zone IIIB (WSG-Nr. 335.001) befindet, gelten gemäß §52 WHG entsprechende Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen, z.B. Ablagern von Schutt, Abfallstoffen und wassergefährdenden Stoffen. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Außerdem ist die (Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung - SchALVO) vom 20. Februar 2001 zu beachten. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Hinweise:

- Auf S 50 Abs. I AwSV (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) wird ausdrücklich hingewiesen. Danach dürfen Anlagen nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt

oder freigesetzt und auch nicht auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können.

- Die Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist vor Inbetriebnahme (und wiederkehrend) durch einen Sachverständigen nach S 52 AwSV zu prüfen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist gemäß S 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

5.5. Bodenschutz (M4)

- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Vorhabengebiets. Verwertung von Bodenmaterial unter Beachtung der DIN 19731.
- Separate Abtragung von Oberboden und kulturfähigem Bodenmaterial, sachgerechte Lagerung.
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase.
- Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

5.6. Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

- Zur Verringerung von Staubemissionen sind geeignete Maßnahmen an der Kieswasch / Klassieranlage durchzuführen. Geeignete Maßnahmen können z. B. eine Kapselung der Förderbänder/Elevatoren oder eine Benässung des zu klassierenden Materials darstellen.
- Die Bandabwurfhöhe auf die einzelnen Halden ist möglichst gering zu halten.
- Fahrtwege sind insbesondere in der trockenen Sommerzeit feucht zu halten.
- Die Zufahrt zum Kies-/Betonwerk ist im Falle von Verschmutzungen mit einer Kehrmachine zu säubern.
- Einzugsbereiche von Stetigförderern müssen mit Schutzeinrichtungen gegen Gefährdungen durch Aufwickeln, Einziehen oder Fangen z. B. mittels trennender Schutzeinrichtungen gesichert sein.

Die Außerbetriebsetzung bzw. Demontage der Brecheranlage (Backenbrecher) ist nach § 15 Bundesimmissionsschutzgesetz anzuzeigen.

5.7. Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV) (M5)

Bei den Abbruchmaßnahmen ist das „Merkblatt zu Abbruchvorhaben“ des Landratsamtes Konstanz zu beachten.

In Verbindung mit dem geplanten Bauvorhaben sind Abbrucharbeiten vorgesehen, die nach § 50 Abs. 3 LBO verfahrensfrei sind und keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Über den Abbruch wurde das Landratsamt - Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht informiert.

Bei der Entsorgung anfallender Abfälle sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des hierzu erlassenen untergesetzlichen Regelwerks zu beachten. Die unerlaubte Ablagerung von Abfällen kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Die spezielleren Maßgaben des Abbruchmerkblattes (zum Beispiel hinsichtlich Asbest) sind nur dann anzuwenden beziehungsweise durchzuführen, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegenden Fall gegeben sind.

Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial sind getrennt zu sammeln und einer Verwertung zu zuführen bzw. als Abfall zu entsorgen.

5.8. Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von versehentlichen Individuentötungen, muss bei der Baufeldfreimachung das gesamte Vorhabengebiet unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung auf ein aktuelles Artenvorkommen hin überprüft werden. Weiterhin ist das Wanderbiotopkonzept zu beachten. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

5.9. Baumpflanzungen

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M).

Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Bei der Neupflanzung von Bäumen außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs ist ein Mindestabstand von 7,50 bis 15 Meter (je nach Böschungshöhe von 0 bis 5 m) zum äußeren Fahrbahnrand der K 8242 einzuhalten.

5.10. Vermeidung von nächtlicher Arbeit (V3)

Während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (Ende März bis Ende Oktober, abhängig von der jährlichen Witterung) sind die baulichen Maßnahmen im Außenbereich vorwiegend untertags durchzuführen, auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle (im Außenbereich) ist zu verzichten.

Die baulichen Maßnahmen sind im Außenbereich vorwiegend untertags durchzuführen und auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle (im Außenbereich) ist zu verzichten.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) hat der Gemeinderat der Stadt Engen den Bebauungsplan „Boden und Recyclingwaschanlage“ in Engen und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am ---.---.---- als Satzung beschlossen.

6.1. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- Dacheindeckungen (M6)

Um die Schadstoffeinträge in Böden und Gewässer zu verringern, sind unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus bspw. (Kupfer, Zink oder Blei) unzulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, Seitenverkleidungen von Dachgauben, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

- Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen und an den Fassaden sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien wie Photovoltaik, oder solarthermische Anlagen zulässig.

Die maximale Höhe der Aufständigung darf 0,8 m ab der Dachhaut nicht überschreiten.

- Kleintierdurchlässige Einfriedungen (M2)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen errichtet werden.

Die Gesamthöhe von Einfriedungen entlang der Straße darf eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab angrenzender Verkehrsfläche, nicht übersteigen.

Als Einfriedungen sind nur Hecken, Mauern und Zäune zugelassen.

Nicht zulässig sind geschlossene Hecken aus Nadelgehölz oder Koniferen, Zäune mit Stacheldraht, sowie Zäune mit Sockelmauern.

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 20 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm im Abstand von höchstens 12 Metern in Einfriedungen

6.2.2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2
LBO

Werbeflächen sind bis zu einer Größe von 2,50 x 2,50m im Bereich der Zufahrten zulässig. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind unzulässig. Die Werbefläche dient ausschließlich geschäftsdienenden eigenen Werbezwecken des Vorhabenträgers. Auf der Werbefläche ist keine Fremdwerbung zulässig.

6.2.3. Freileitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6.2.4. Antennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4
LBO

Je Gebäude ist eine Dachantenne zulässig. Satelliten - Antennen sind am Gebäude bis max. 0,80 m Durchmesser zulässig. Sie sind farblich auf den Hintergrund (Farbe der Dachfläche bzw. Fassade) abzustimmen.

7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufgestellt

Engen, den

Bürgermeister Frank Harsch

8. ANHANG

8.1. Pflanzlisten

Pflanzliste Gehölze

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur (**Ai2**), zur Optimierung der Gehölzstrukturen im Vorhabengebiet verwendet werden sollen. Bei der Pflanzqualität der geplanten Bäume und Sträucher sollte auf deren Regionalität und Toleranz in Hinblick auf den Klimawandel sowie Eignung als Insekten-, Vogel- und Vogelschutzgehölz geachtet werden.

Tabelle 1: Beispielhafte Pflanzliste für Gehölze
(Straucharten beinhalten Dornensträucher)

Botanischer Name	Deutscher Name
Baumarten 1. Ordnung (Mittelgroße bis große Bäume)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Baumarten 2. Ordnung (Kleine bis mittelgroße Bäume / Säulenform)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Salix caprea	Sal-Weide
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Staphylea pinnata	Gemeine Pimpernuss
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Gehölzarten für Einzelpflanzungen oder Hecken	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Althaea officinalis	Eibisch
Betula pubescens	Moor-Birke
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe bzw. Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa villosa</i>	Apfel-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sorbus acuparia</i>	Eberesche
<i>Staphyllea pinnata</i>	Gemeine Pimpernuss
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste Blühwiese

Bunt blühende, sehr artenreiche Blumenwiese mit nieder- bis hochwüchsigen Arten, Unter-, Mittel- und Obergräsern zur Anlage von Blühstreifenstrukturen (**Ai1**). Z.B. Mischung Nr. 1 von Rieger-Hofmann. Gebietsheimisches Saatgut ist zu verwenden (UG 17). Sollen Mischungen mit Arten aus benachbarten Ursprungsgebieten in der freien Landschaft verwendet ausgebracht werden, ist dafür nach §40 BNatschG eine Ausnahmegenehmigung bei den Naturschutzbehörden einzuholen.

Tabelle 2: Pflanzliste Blumenwiese

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Blumen 50%		
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	2,00
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	0,40
<i>Campanula glomerata</i>	Knäuel-Glockenblume	0,20
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	0,10
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	0,10
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	2,00
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	2,00
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	2,50

<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume	1,00
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	1,00
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	1,50
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	1,50
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	1,00
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel	0,50
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	0,50
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	2,00
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	0,50
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn	1,20
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	3,00
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschatenkle	1,50
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke	1,00
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve	1,50
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	1,50
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle	0,40
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	2,10
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	0,40
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume	0,40
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	2,00
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	0,40
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß	0,50
<i>Rhinanthus minor</i>	Kleiner Klappertopf	0,80
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	1,00
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	3,00
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	3,00
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	0,30
<i>Scorzoneroide autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	1,00
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	1,00
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	1,50
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere	0,20
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	2,00
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke	0,50
		50,00
Gräser 50%		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	2,00
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	2,00
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	4,00
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	1,00
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras	2,00
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Tresse	3,00
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse	5,00
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras	5,00
<i>Festuca guesfalica (ovina)</i>	Schafschwingel	5,00
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel	2,00
<i>Festuca rubra</i>	Horstschwingel	11,00
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaumiger Wiesenhafer	1,00
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras	4,00
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	3,00
		50,00
Gesamt		100,00

Pflanzliste zur Dachbegrünung

Extensive, niederwüchsige Begrünung mit artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Arten, die diesen Extremstandort pflegeleicht sehenswert begrünen. Z.B.: **Dachbegrünung / Saatgutmischung** Nr. 18 (Ursprungsgebiet 17) von Rieger-Hoffmann. Die in der Mischung enthaltenen einjährige Arten dienen dem raschen Schluss der Vegetationsdecke. Zur schnelleren und dauerhaften Begrünung, wird zusätzlich empfohlen, mind. 25 g/m² Sedumsprossen auszubringen da sie enorm widerstandsfähig und trockenheitsverträglich sind. Dachbegrünung kann jährlich bis zu fünf Kilogramm CO₂ binden und filtert pro Jahr ca. 0,2 Kilogramm Schwebeteilchen aus der Luft (UBA, 2023).

Tabelle 3: Pflanzliste Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name	%
Blumen 50%		
<i>Allium lusitanicum</i>	Berglauch	1,00
<i>Alyssum alyssoides</i>	Kelch-Steinkraut	0,50
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille	0,50
<i>Arenaria serphyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut	0,20
<i>Armeria maritima</i> ssp. <i>elongata</i>	Gemeine Grasnelke	1,00
<i>Asperula cynynchica</i>	Hügel-Maier	0,50
<i>Asperula tinctoria</i>	Färber-Maier	0,50
<i>Biscutella laevigata</i>	Glattes Brillenschötchen	0,50
<i>Calendula arvensis</i>	Acker-Ringelblume	3,30
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	0,50
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	0,50
<i>Dianthus armeria</i>	Raue Nelke	1,00
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke	3,50
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke	2,00
<i>Dianthus superbus</i>	Prachtnelke	1,00
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen	0,10
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel	0,30
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch	0,20
<i>Filipendula vulgaris</i>	Kleines Mädesüß	2,00
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere	0,20
<i>Galatella linosyris</i>	Goldhaaraster	0,50
<i>Gentiana cruciata</i>	Kreuz-Enzian	0,10
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel	0,30
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen	0,50
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	0,20
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen	0,30
<i>Legousia speculum-veneris</i>	Echter Frauenspiegel	0,50
<i>Linum austriacum</i>	Österreichischer Lein	5,00
<i>Papaver argemone</i>	Sandmohn	1,50
<i>Petrorhagia prolifera</i>	Sprossende Felsennelke	1,00
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke	1,50
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut	1,00
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle	2,00
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß	2,00
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf	2,00
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech	0,20
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer	0,50
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer	1,00
<i>Sedum rupestre/reflexum</i>	Felsen-Fetthenne	1,60

Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	0,10
Silene nutans	Nickendes Leimkraut	3,00
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1,00
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander	1,00
Thymus praecox	Frühblühender Thymian	0,30
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	2,10
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis	0,50
Viola tricolor	Ackerveilchen	1,00
		50,00
Gräser 50%		
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	5,00
Carex flacca	Blaugrüne Segge	2,00
Festuca cinerea	Blauschwingel	23,00
Festuca rupicola	Furchenschwingel	7,00
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras	5,00
Melica transsilvanica	Siebenbürgener Perlgras	2,00
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras	6,00
		50,00
Gesamt		100,00