



# STADT ENGEN IM HEGAU

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### zum Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacherstraße- 4.Änderung“ Engen und Ansefingen



|   |            |
|---|------------|
| Aufstellungsbeschluss                                     | 20.02.2025 |
| Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage       | 27.11.2025 |
| Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlage |            |
| Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB                           |            |
| Behandlung der Anregungen                                 |            |
| Satzungsbeschluss   |            |
| Ortsübliche Bekanntmachung                                |            |
| Rechtsverbindlich   |            |

## Inhaltsverzeichnis

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 Verkehrsflächen
  - 2.6 Reduktion von Lichtemissionen
  - 2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
  - 2.8 Werbeanlagen
3. Sicherung von Bodenfunden
4. Ausnahmen und Befreiungen
5. Ordnungswidrigkeiten

### **Anlagen:**

Bebauungsplanentwurf vom 27.11.2025

Maßstab 1:500

## **1. Rechtsgrundlagen**

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W. vom 30.10.2025
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W. vom 11.02.2023
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W. vom 07.07.2023
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W. vom 28.06.2025 bzw. 28.09.2025

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Flst Nr. 180 Gemarkung Ansefingen und setzt ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO fest. Das Gebiet ist in ein „SO Spielhalle“ festgelegt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer kerngebietstypischen Spielhalle. Die aktuell gesetzliche Obergrenze (12 Geldspielautomaten) sollte eingehalten werden.

### **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) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,6.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,2.

Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

### **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 Rechtsplan abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise darf die maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **2.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sollen im Bereich der privaten Verkehrsfläche erstellt werden. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird im Bauantrag dargestellt. Sie können auch mit Abstimmung auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden.

#### **2.5 Verkehrsflächen/Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Das Bestandsgebäude liegt an der Durchgangsstraße der L 191. Eine Veränderung der bestehenden Zufahrt zum Grundstück ergibt sich mit der 4.Änderung nicht.

#### **2.6 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.

#### **2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)**

Im Planteil sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt (GFL). Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt, Stadtwerke Engen GmbH, sonstiger Energieversorgungsträger und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen.

Die Flächen sind im Grundbuch der Stadt Engen mit den entsprechenden Leitungsrechten belastet.

#### **2.8 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind in Sondergebieten nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon können Werbeanlagen am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Werbeanlagen in Form von Pylonen und Fahnenmasten dürfen nur im Bereich der Zufahrten oder der Parkplätze, am Ort der Leistung auch außerhalb der Baufenster, errichtet werden.

### **3. Sicherung von Bodenfunden**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur

sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### **4. Ausnahmen und Befreiungen**

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

#### **5. Ordnungswidrigkeiten**

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

Engen, 27.11.2025

Bürgermeister:

Planer:

.....  
Frank Harsch

.....  
Matthias Distler  
Stadtbaumeister