



STADT ENGEN IM HEGAU

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan
„L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße,
Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße –
4. Änderung“

Gemarkung Engen und Anselfingen



Aufstellungsbeschluss	20.02.2025
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	27.11.2025
Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlage	14.01.2026
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	22.01.2026 – 23.02.2026
Behandlung der Anregungen aus der Offenlage	19.05.2026
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 Versickerung von Niederschlagswasser
 - 2.7 Reduktion von Lichtemissionen
 - 2.8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 2.9 Werbeanlagen
3. Sicherung von Bodenfunden
4. Ausnahmen und Befreiungen
5. Ordnungswidrigkeiten

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf vom 19.05.2026

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 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W. vom 23.12.2025
- 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 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung 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 Anselfingen 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 BauNVO).

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 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sollte auf den jeweiligen Grundstücken über eine belebte Bodenzone (mind. 30 cm Humus) in den Untergrund versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer bzw. den Regenwasserkanal eingeleitet werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Es wird auf das Versickerungsgebot für Oberflächenwasser gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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. Auf ablenkende Werbung durch z.B. wechselndes Licht oder häufig wechselnde Bilder ist zu verzichten.

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

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag 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 (Dienstszitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten 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 gegebenenfalls 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, 19.05.2026

Bürgermeister:

Planer:

.....
Frank Harsch

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister