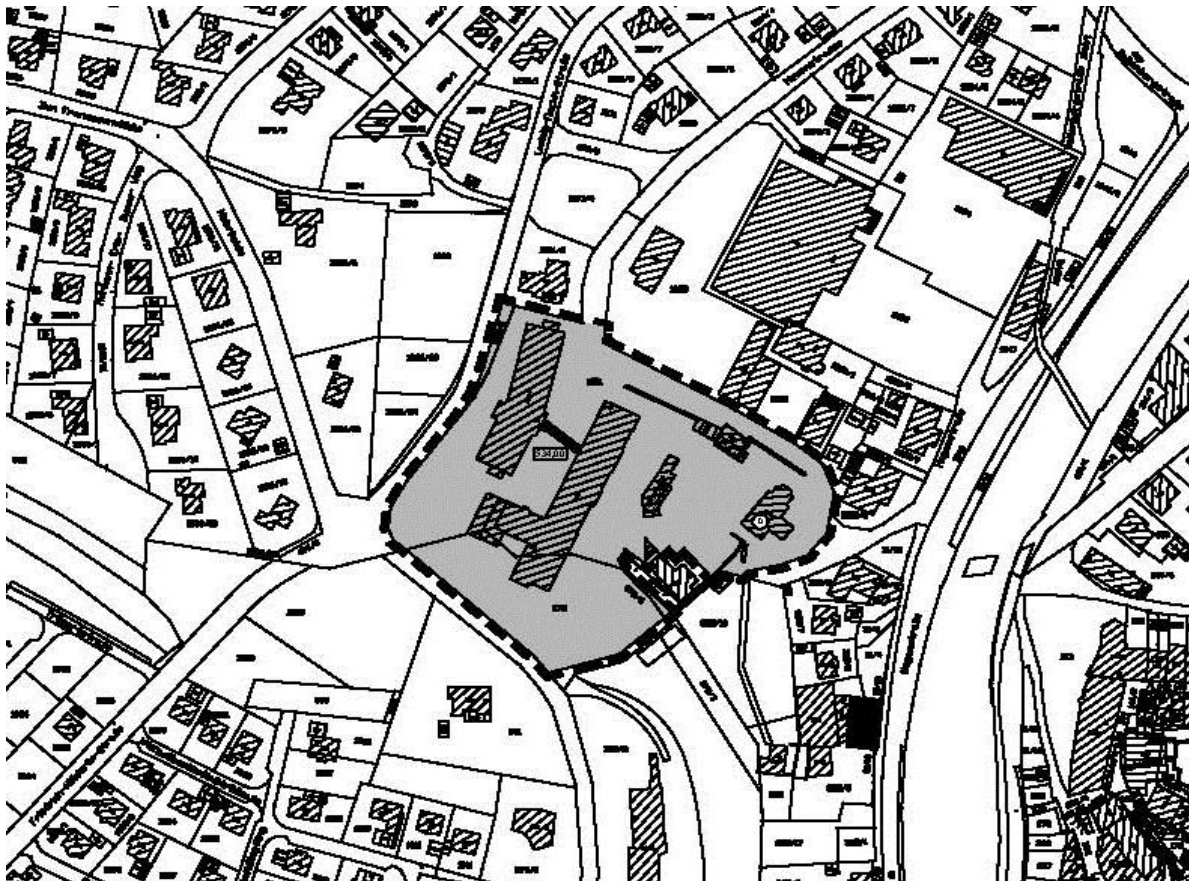




STADT ENGEN IM HEGAU

BEBAUUNGSPLAN "KRANKENHAUS"

ENGEN und ANSELFINGEN



Aufstellungsbeschluss	24.03.2015
Ortsübliche Bekanntmachung	29.04.2015
Frühzeitige Beteiligung, Scoping	06.08.2015 – 08.09.2015
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	07.04.2016
Bekanntmachung der Offenlage	20.04.2016
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	28.04.2016 – 30.05.2016
Behandlung der Anregungen	05.07.2016
Satzungsbeschluss	20.09.2016
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. Auswirkungen der Planung
8. Grünordnung
9. Umwelt
10. Denkmalschutz
11. Altlasten
12. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen
13. Bodenordnung/Kosten
14. Flächenbilanz

II. Bebauungsvorschriften

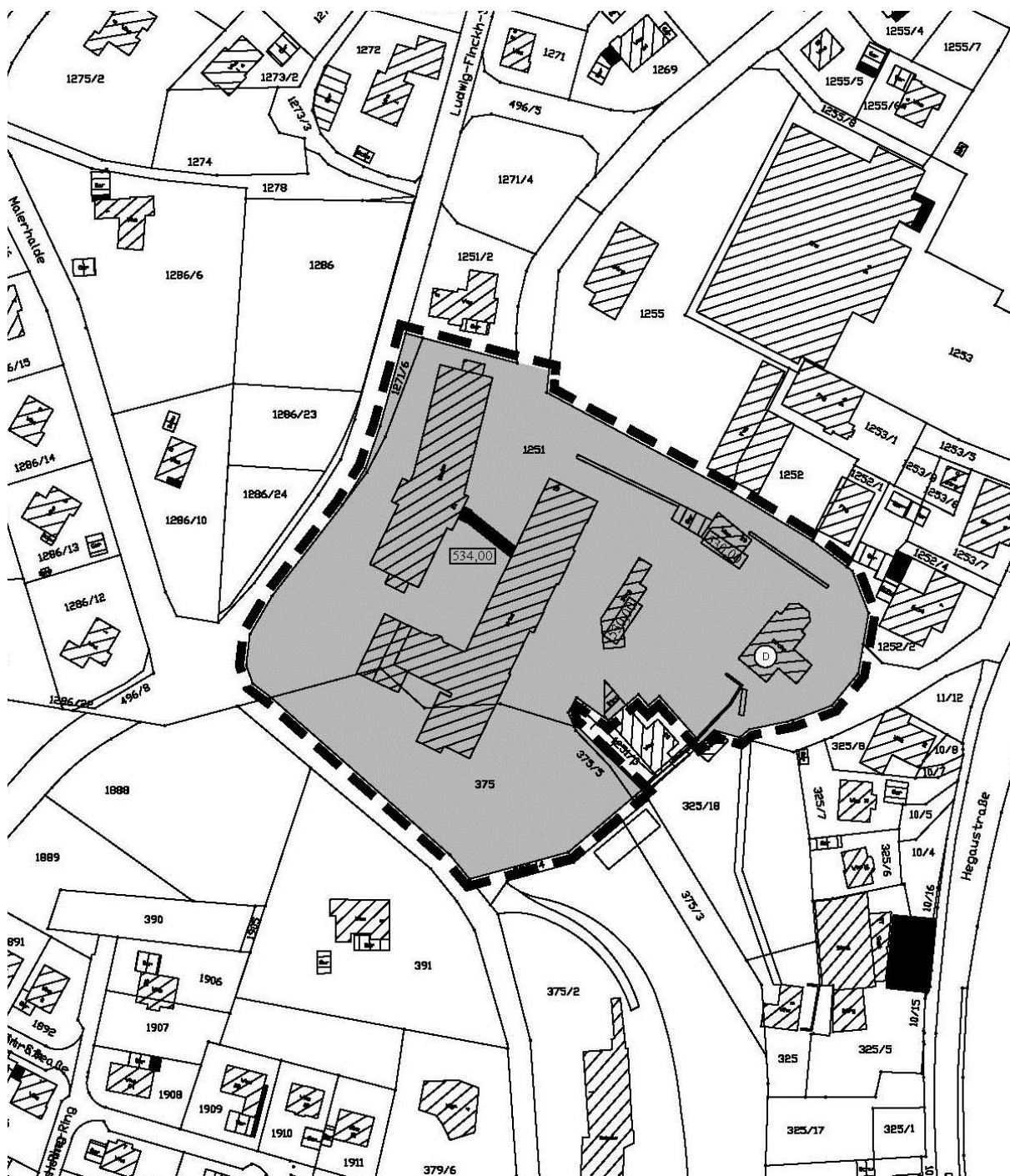
1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 3.1 Entwässerung
 - 3.2 Ökologische Hinweise
 - 3.3 Sicherung von Bodenfunden
 - 3.4 Ausnahmen und Befreiungen
 - 3.5 Ordnungswidrigkeiten

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf "Krankenhaus" 20.09.2016
Grünordnungsplanentwurf „Krankenhaus“ 20.09.2016

Planzeichnung M = 1 : 1.000
Planzeichnung M = 1 : 1.000

Übersichtsplan Maßstab 1 : 2.500



I. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Ludwig-Finckh-Straße/Hewenstraße, im Norden an das DRK-Heim und das Feuerwehrareal, im Osten an die bestehende Bebauung der Hegaustraße und im Süden an die Goethestraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß PlanZV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 1,74 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das vorhandene Krankenhaus, das medizinische Versorgungszentrum und das Alten- und Pflegeheim sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden. Zwar findet seit dem 27.04.2015 im Hegau-Bodensee-Klinikum (HBK) Engen keine stationäre Versorgung von Patienten mehr statt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass zukünftig wieder ein „klassischer“ Krankenhausbetrieb mit Bettenstation aufgenommen wird. Für den Fall, dass dies nicht geschieht, sollen die Festsetzungen zur Art der Nutzung über die Sicherung des derzeitigen Bestands hinaus hinreichende Flexibilität bieten, um den sich wandelnden Bedürfnissen im Bereich der Gesundheitsversorgung und Pflegeeinrichtungen Rechnung zu tragen. Hierzu werden insbesondere weitere ambulante und sonstige medizinische und pflegerische Dienstleistungen im festgesetzten Umfang zugelassen.

3. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt und weist eine Fläche für den Gemeinbedarf aus. Die Fläche ist mit dem Symbol für öffentliche gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen versehen.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestand

Das Plangebiet umfasst das Krankenhaus Engen und das Alten- und Pflegeheim sowie einige dienende Einrichtungen. Die bestehenden Bauten und Einrichtungen sind schon historisch mit diesem Areal verbunden. Am Standort des ehemaligen Kapuzienerklosters wurde das Krankenhaus gegründet. Heute zeugen sowohl die Spitalkirche und historische Mauern von der Geschichte des Ortes.

Die massiven Bauten wurden unter der Leitung des Krankenhauses als Spital mit unterschiedlichen medizinischen Abteilungen und Stationen genutzt. Außerdem ist das Senioren- und Pflegeheim dort untergebracht.

Durch die Veränderung im Gesundheitswesen wurde in den letzten Jahren das Krankenhaus zunehmend als medizinisches Gesundheitszentrum umstrukturiert.

Derzeit befindet sich neben der chirurgischen und internistischen Ambulanz die Belegabteilung für Gynäkologie. Das Gesundheitszentrum umfasst eine Augenarztpraxis, eine Kinderarztpraxis, eine gynäkologische und eine orthopädische Praxis. Es besteht zudem eine Physiotherapeutische Betreuung.

Bis vor einigen Jahren war im Krankenhausbau auch das Senioren- und Pflegeheim untergebracht. Durch einen Neubau auf dem vorhandenen Gelände konnten hier attraktive neue Räume geschaffen werden. Die beiden Gebäude sind dabei baulich verbunden um einen engen Austausch der Einrichtungen zu ermöglichen.

Die Gebäude stammen aus der Zeit um 1930 und 1999. Außerdem bestehen Nebengebäude und Hausmeisterwohnungen aus den 60er Jahren und die Spitalkirche aus dem 17. Jahrhundert. Die Bauten zeigen entsprechend ihrer jeweiligen Bauzeit sehr unterschiedliche Baudetails und Proportionen auf.

Der Baukomplex aus den 30er Jahren wurde in den Jahren wiederholt umgebaut und durch Anbauten ergänzt. Die jetzige Kubatur dürfte jedoch auch mittelfristig dem Bedarf entsprechen.

Das Plangebiet befindet sich auf einem nach Nordosten abfallenden Terrain. Das Areal ist durch die Topographie in dieser Richtung begrenzt, nach Süd und Westen durch Straßen. Die zum Plangebiet gehörenden Hangflächen sind stark durchgrünt und schaffen dadurch einen in sich geschlossenen Eindruck.

Für die Besucher des Gesundheitszentrum sowie des Senioren- und Pflegeheims steht ein öffentlicher Parkplatz in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zur Verfügung. Innerhalb des Plangebiets ist Parkmöglichkeit für die Besucher der Arztpraxen und für die Bediensteten vorhanden.

Die Innere Erschließung des Geländes, die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Besucher und Mitarbeiter ist entsprechend den Bedürfnissen auch außerhalb der Baufenster vorhanden. Eine detaillierte Festsetzung soll nicht erfolgen, da durch Umbauten bereits vorhandene Wege und Parkplätze entfallen könnten oder neue Wege und Flächen für den ruhenden Verkehr angelegt werden müssen.

5. Geplante Bebauung

Die bestehenden Bauten des Krankenhauses unterliegen ständigen Veränderungen. Hierbei ist zum einen eine stetige Anpassung an die medizinischen Erfordernisse, zum anderen ein Rückgang der vom Krankenhaus genutzten Flächen ursächlich. Die hieraus folgernden Baumaßnahmen waren in den letzten Jahren vorwiegend im bestehenden Gebäudekomplex zu verzeichnen.

Das Krankenhausareal umfasst neben den Bauten aus den 30er Jahren und dem neuen Alten- und Pflegeheim noch die denkmalgeschützte Spitalkirche. Außerdem befinden sich Nebengebäude mit BHKW und Müllbehältern und ein Hausmeistergebäude auf dem Areal.

Die ehemalige Isolierstation wurde unlängst verkauft und liegt deshalb außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Der Gebietscharakter soll mit der Überplanung erhalten bleiben und für die Zukunft Spielraum schaffen. Das Nutzungsspektrum orientiert sich am jetzigen Bestand und ist demzufolge in einem Sondergebiet zulässig. Neben den Krankenhauseinrichtungen befinden sich auch Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, Seniorenpflege- und wohnen aktuell im Gebiet. Der Bebauungsplan setzt deshalb ein Sondergebiet „Gesundheits-und Seniorenzentrum“ gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO fest. Hierin zulässig sind Krankenhäuser, Arztpraxen (auch mit Belegbetten), medizinische Therapieeinrichtungen (beispielsweise Physiotherapie oder Logopädie), Pflegeeinrichtungen (beispielsweise Altenpflegeeinrichtungen), sonstige Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich (z.B. medizinische Labore) und Seniorenwohnheime.

Um künftigen Entwicklungen einen angemessenen Spielraum zu belassen wurde die bestehende Bausubstanz aufgenommen und Baufenster mit Entwicklungsflächen um die Bauten gelegt.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Hewenstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Außerdem besteht eine Zufahrt von der Ludwig Finck Straße auf einen Parkplatz oberhalb des Pflegeheims. Anschlüsse an das öffentliche Leitungsnetz bestehen – es kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet komplett erschlossen ist.

7. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung soll die bestehende Nutzung gesichert und weitere Nutzungen im medizinischen Bereich zugelassen werden. Durch die bereits bestehende Bausubstanz und eine sich baulich darauf begrenzende Planung, wird nicht weiter in den bestehenden Spitalgarten eingegriffen. Die bestehenden Gehölzstreifen bleiben erhalten.

8. Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht vor, dass innerhalb des Plangebiets die bestehenden Hecken- bzw. Gehölzstrukturen zur Goethestraße, Ludwig-Finckh-Straße, Feuerwehrareal und entlang der Hangkante am Fuß der denkmalgeschützten Spitalkirche in ihrem Bestand festgesetzt werden. In diesem Bereich steht auch die als Naturdenkmal aufgenommene Linde. Diese ist als zu erhalten im Grünordnungsplan festzusetzen.

Im Bebauungsplan ist eine private Grünfläche festgelegt. Diese Fläche ist die Parkanlage um die Kirche und muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Aus diesem Grund ist diese Fläche als private Grünfläche mit dem Zusatz „ist von jeglicher Bebauung freizuhalten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) deklariert.

9. Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da das Plangebiet kleiner als 20.000 m² ist. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten kann ausgeschlossen werden. Eine Ausgleichsverpflichtung ist bei Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB nicht gegeben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Baufenster um die bestehende Bebauung festgelegt und somit die Entwicklungsflächen auf dem Klinikareal definiert. Im wesentlichen entstehen nur Erweiterungsflächen der bestehenden Gebäude. Außerdem bestehen Verkehrsflächen und geschotterten Parkplatzflächen sowie Gartenanlagen. Ein Eingriff in die bestehenden Unterholzflächen und den vorhandenen Bewuchs um die bestehenden Gebäude herum erfolgt nicht.

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet an einer Hangkante. Die gesamte Fläche ist mit einem Krankenhaus und einem Altenheim und den entsprechenden Erschließungsflächen überbaut. Im östlichen Teil befindet sich die Spitalkirche und die Reste des ehemaligen Kapuzinerklosters. Dieser Bereich steht unter Denkmalschutz.

Aufgrund der topographischen Lage ist das Plangebiet entlang seiner Grenzen stark durchgrünt. Zur westlichen Seite entlang der Ludwig-Finckh-Straße zieht sich eine Hecke, welche sich aus u.a. Haselnuss, Hartriegel, Feldahorn, Eberesche, und Wolliger Schneeball zusammensetzt. Vereinzelt sind Kiefern eingestreut. Entlang der Goethestraße bilden Holunder, Schlehe und kleinere Ahornbäume die Strauchschicht des Gehölzes. Die Baumschicht wird durch Nadelbäume wie Lärche und Kiefer gebildet.

Richtung Norden entlang der stark abfallenden Hangkante zum Feuerwehreal wird das Gehölz durch Ahorn, Eberesche und Kirsche in der Baumschicht bestimmt. Die Strauchschicht setzt sich aus Weißdorn, Rosen, Haselnuss, Flieder und einer Buchenhecke zusammen.

Die bestehenden Feldgehölze entlang der Grundstücksgrenzen können aufgrund ihrer Zusammensetzung als Brut- und Nahrungshabitat insbesondere für häufige Vogelarten der Siedlungsgebiete, Parks und Gärten dienen. Aufgrund dessen, werden die Feldgehölze in ihrem Bestand im Grünordnungsplan festgeschrieben.

Im Innenhof befinden sich auf den vorhandenen Parkplatzflächen eine große Linde und drei große Kastanien älteren Bestands. Vereinzelt sind kleinere Sträucher vorhanden. Der denkmalgeschützte Bereich ist mit einer größeren Rasenfläche bewachsen. Im südwestlichen Bereich des Innenhofs befindet sich ein Stück Zierrasenfläche, welche extensiv gepflegt wird.

Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte. Erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten ist sehr unwahrscheinlich (Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG).

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollten berücksichtigt werden:

- Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit 01. Oktober bis 28/29. Februar durchgeführt werden.
- Großflächige Fensterflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten.
- Vor größeren Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob dadurch Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze zerstört werden.
- Außenbeleuchtungen sind in insektenfreundlicher Weise auszuführen (LED-Leuchten).

10. Denkmalschutz

10.1. Denkmal nach Denkmalliste (§ 2 DSchG):

Spitalkirche mit Gruft der ehemaligen Kapuzinerkirche und Umfassungsmauern des Klosters: Auf einer nach zwei Seiten steil anfallenden Anhöhe steht westlich außerhalb der Stadt die weithin sichtbare kleine Spitalkirche von 1885-1887. Dazu kommen Reste des ehemals dort befindlichen Kapuzinerklosters.

In Engen befand sich ein 1618 gegründetes, 1802 säkularisiertes und 1820 zu einem Krankenhaus bzw. Spital umgenutztes Kapuzinerkloster. Von der Klostermauer sind heute noch Abschnitte der Umfassungsmauer bzw. der bis ca. 4 m hohen Stützmauer erhalten. Spitalkirche und Überreste des für Engen wichtigen Kapuzinerklosters stellen eine Sachgesamtheit dar. Die Sachgesamtheit ist Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen, ihr Erhalt liegt insbesondere wegen ihres dokumentarischen und exemplarischen Gründen im öffentlichen Interesse.

Im Planteil ist dieser Bereich als Denkmalschutz - ehemaliges Kapuzinerkloster (D) und Umfassungsmauer des Klosters dargestellt.

10.2 Naturdenkmal

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Sommerlinde (83350220007). Diese wurde im Jahr 1775 gepflanzt. Im Jahr 1978 wurde sie als Naturdenkmal gemeldet und am 09.04.1979 in der Verordnung veröffentlicht.

Im Planteil ist die Sommerlinde als Naturdenkmal (ND) gekennzeichnet.

11. Altlasten

Nach dem der Stadt Engen vorliegenden Altlastenkataster sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Altlasten im Plangebiet vorhanden.

12. Hinweise zu zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen

12. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet entsprechend § 11 Abs. 1-2 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und

Firsthöhe). Das angestrebte Bauvolumen wird auf diese Weise mit ausreichender Genauigkeit eingegrenzt und festgeschrieben.

12.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) in Metern festgelegt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe in m ü.NN für jedes geplante Baufenster im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Höchstgrenze bestimmt. Durch diese Bezugspunkte lassen sich die zulässigen Höhen mit Genauigkeit festsetzen.

13. Bodenordnung/Kosten

Die Grundstücke im Plangebiet sind voll erschlossen. Durch den Bebauungsplan entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

14. Flächenbilanz

Bruttobauland	= 17.387 m ²	= 100,00 %
Nettobauland	= 12.239 m ²	= 70,39 %
davon Erhaltungsbereich Denkmalschutz	= 3.583 m ²	
Verkehrsfläche	= 1.220 m ²	= 7,02 %
davon Verkehrsfläche besondere Zweckbindung	= 1.220 m ²	
Grünfläche	= 3.928 m ²	= 22,59 %

II. Bebauungsvorschriften

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO) „Gesundheits- und Seniorenzentrum“ gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO fest.

Zulässig sind:

- Krankenhäuser,
- Arztpraxen (auch mit Belegbetten),
- medizinische Therapieeinrichtungen (beispielsweise Physiotherapie oder Logopädie),
- Pflegeeinrichtungen (beispielsweise Altenpflegeeinrichtungen),
- sonstige Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich (beispielsweise medizinische Labore,
- Seniorenwohnheime.

Das Sondergebiet dient der Schaffung und Sicherung der Einrichtungen des Gesundheitszentrums sowie der Unterbringung medizinischer Dienstleistungen und Einrichtungen des Senioren- und Pflegeheims.

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 Festsetzung der Höhen von Gebäuden (§ 18 Bau NVO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,0. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Die Wandhöhe und Firsthöhe sind als Maximalhöhe jeweils festgelegt. Die unteren Bezugshöhen sind im Planteil in m.ü.NN. eingetragen.

Bei Flachdachgebäude ist als maximal zulässige Höhe die festgesetzte Wandhöhe maßgebend.

Für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut als oberer Bezugspunkt. Für die Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Dachhaut. Die Eintragungen im Rechtsplan sind maßgebend.

Die Wandhöhe (WH) wird auf max.6,50 bzw. 15,00 m, die Firsthöhe (FH) auf max.9,50 bzw. 21,00 m festgelegt (siehe Eintragung Rechtsplan).

Als rechnerische Bezugshöhe ist die Festsetzung pro Baufenster - entsprechend der Angaben im Rechtsplan- maßgeblich.

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 abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise darf die maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baurechtsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgelegten Flächen, sofern im Planteil festgelegt, zulässig. Stellplätze und Stellplatzüberdachungen (ohne Wände) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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 3.2 Ökologische Hinweise

Wasser

Bei Planung und Errichtung von Wohngebäuden 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,
- Behälter 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 Ortschaften,
- 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 (Pentachlorphenol) 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 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 gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.4 Ausnahmen und Befreiungen

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

3.5 Ordnungswidrigkeiten

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

Engen, 20.09.2016

Bürgermeister:

Planer:

.....
Johannes Moser

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister