

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Im Tal", Engen,
Landkreis Konstanz.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGB1. I S. 2256, BGB1. S 2617) - BBauG - zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.02.1986 (BGB1. I S. 265).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15. September 1977 (BGB1. I S. 1763) - BauNVO -.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981.
4. § 3 Abs. 1, § 6, § 7, 11, 13, 73 und 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. November 1983 (GB1. S. 770) und der letzten Änderung vom 01.04.1985 (GB1. S 51).

Genehmigt gem. § 11 des
Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz

Konstanz, den 08.04.1987

Jödicke

Rechtsverbindlich seit 02.10.1987



B. Festsetzungen

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Im eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren mit mehr als 250 qm Geschoßfläche im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

§ 2

Ausnahmen

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen sind zulässig.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, außer zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 33.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise kann für bestimmte Gebäudeteile von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse abgewichen werden, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen notwendig ist, das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt und eine Gesamthöhe von 12 m nicht überschritten wird.

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. In Ausnahmefällen kann die Gesamtgebäuelänge 50 m überschreiten (abweichende Bauweise), wenn dies aus betriebstechnischen Gründen notwendig ist.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

- (2) Für Hochbauten jeder Art ist von der Bundesstraße 491 ein Mindestabstand von 10 m ab Fahrbahnrand einzuhalten.
- (3) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

§ 7

Abstandsflächen

Für die Tiefe der Abstandsflächen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Sofern keine Maße eingetragen sind, beträgt die Mindestdiefe der Abstandsfläche 4,50 m. Die Gesamttiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen auf dem gleichen Grundstück muß mindestens 10 m betragen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der LBO.

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe
 - a) bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,00 m
 - b) bei gewerblichen Gebäuden 10,00 mbetragen.
- (2) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, sofern sie in Maßstab, Form und Material sich einfügen.
- (3) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(4) Dach:

Wohngebäude: Satteldach bzw. Walmdach 20 - 25°

Gewerbegebäude: Flachdach Sheddach, Satteldach bzw. Walmdach bis 25°

Bürogebäude: Flachdach, Satteldach, Walmdach bis 25°
Dacheindeckung mit dunklen nicht glänzenden Baustoffen.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- (2) PKW-Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m (Stellplatz), LKW-Garagen einen Mindestabstand von 10,00 m zur Straße bzw. Gehweg haben (Stellplatz). Der Stellplatz darf nicht eingefriedigt werden.

§ 10

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind vor der Bauflucht und in 1 m Abstand von Straßen- bzw. Gehweggrenze:

- Hecken aus bodenständigen Sträuchern mit Stellsteinabschluß zum Gehweg bzw. Fahrbahn.
- Maschendrahtzäune werden bis zu max. 1,80 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung und einem Mindestabstand von der Straße- bzw. Gehweggrenze von 1,00 m gestattet.
- Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Vorgärten sind nach Erstellen der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden. Pro 1000 qm sind mindestens 5 hochstämmige Bäume (Buche, Ahorn, Pappel, Weide, Erle usw.) anzupflanzen. Grundlage für die Anpflanzungen ist der Grünordnungsplan der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

(3) Vorplätze sollen den Erschließungswegen angepaßt werden.

§ 12

Stromversorgung

Für die Stromversorgung gelten die "Allgemeinen Versorgungsbedingungen" (SVB) des Kraftwerkes Laufenburg.

§ 13

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 14

Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten von Baubeginn zu benachrichtigen (Tel. 07731/61229, Hegau-Museum, 7700 Singen). Zutagekommende Funde (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen u,ä.) sind umgehend gem. §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz zu melden und im Boden zu belassen. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 16

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Engen, den 22.10.1986

Für die Stadt Engen:
Der Bürgermeister:


Sailer