

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Gewann "Oberer Weihergrund 1. Erweiterung"
in Engen, Landkreis Konstanz

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1233) (BauNVO). Ber. v. 20.12.1968 (BGBl. 1969 I. S. 11)
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. § 3 Abs. 1, § 7, § 9, § 14 Abs. 1, § 15, § 16, § 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 1.7.1972.

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und 2.

§ 2

Ausnahmen

Soweit dieser Bebauungsplan ein allgem. Wohngebiet ausweist, können Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 3 zugelassen werden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt (siehe Planeintrag).
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Sofern keine Maße eingetragen sind, beträgt der Mindestgrenzabstand:
 - a) bei bergseits eingeschossigen Gebäuden darf die Summe der Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten, dabei darf der Mindestgrenzabstand von 4,00 m nicht unterschritten werden.
 - b) bei bergseits zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll mind. 12,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der eingeschossigen Gebäude darf vom eingebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
 - a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m
 - b) bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m
jeweils bergseits gemessen

- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind möglich.
- (4) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Dach: Satteldach 20 - 25° Flachdachpfannen
- (6) Dachaufbauten und Kniestock sind nicht gestattet.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Stellplätze dienen als Anhalt bei der Behandlung von Baugesuchen und sind nicht zwingende Festlegungen.
- (3) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. Die Garagen der eingeschossigen, talseits zweigeschossigen Gebäude sollen mit dem Hauptgebäude verbunden werden. Die Sammelgaragen sollen mit Flachdach (Kiespreß) eingeschossig erstellt werden.

§ 10

Einfriedigungen

- (1) 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 der Straßengrenze:
Hecken aus bodenständigen Sträuchern bis 0,60 m Höhe mit Stellsteinabschluß zum Gehweg bzw. zur Fahrbahn.
- (2) 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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze sollen den Erschließungswegen angepaßt werden.

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 13

Fernmeldeleitungen und Antennen

- (1) Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.
- (2) Je Wohngebäude oder Gebäudezeile ist nur eine Antenne zulässig.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- (2) Für Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Engen, den 17. März 1975



Für die Stadt Engen:
Der Bürgermeister: