

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

zum Bebauungsplan der Stadt E n g e n im Gewann " Köpferplatz " .

A. Rechtsgrundlagen

- 1.) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BG Bl. I. S. 341) .
- 2.) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung) vom 26. Juni 1962 (BG Bl. Seite 429)
(Bau NVO) .
- 3.) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. Seite 208) .
- 4.) "§§ 2 Abs. 3, 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 15 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151)." .

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 - 3 der Baunutzungsordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan als Höchstgrenze eingetragen.
2. Die höchst zulässige Grundflächenzahl beträgt 0.25
3. Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchst zulässige Geschosßflächenzahl für eingeschossige Gebäude 0.25
Bei eingeschossigen Gebäuden mit talseitigem Ausbau im Untergeschoß 0.40 .

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 4

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Beachtung des seitlichen Grenzabstandes aus den im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO nicht zulässig.

§ 5

Grenz - und Gebäudeabstand

1. Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mind. 5.00 m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.
2. Als Ausnahme ist ein seitlicher Grenzabstand von 3,60 m zulässig wenn der Abstand zwischen den Hauptgebäuden von mind. 10,00 m gesichert ist.

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mind. 12.00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufbergseitig 3.25 m betragen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf nicht mehr als 0.30 m betragen und wird im Einzelfall im Einvernehmen zwischen Stadtbau- meister und Bezirksbaumeister festgelegt.
4. An - und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Falzziegel verwendet werden.
7. Im Dachgeschoß ist der Einbau von Zimmern nicht gestattet.
8. Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht gestattet.
9. Die Ausführung eines Kniestockes ist untersagt.

§ 7

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind möglichst mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Garagen sind als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen im Bebauungsplan eingetragen. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum eine nicht eingefriedigte Abstellfläche von mind. 5,00 m Tiefe anzulegen. Die Garagen sind möglichst paarweise anzuordnen.
3. Mehrere Einzelgaragen bzw. Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden. Raum für Gartengeräte usw. kann in Verbindung mit den Garagen vorgesehen werden.
4. Nebengebäude müssen eingeschobig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens ~~3,50~~^{2,75} m betragen. Dachneigung max. 10°. Als Dacheindeckung können dunkel engobierte Wellplatten verwendet werden.

§ 8

Einfriedungen

2. "Sämtliche Grundstücke entlang der Bundesstraße 31 sind zur Bundesstraße hin lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen."
1. Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind - soweit Einfriedungen für notwendig gehalten werden - als lebende Hecken auszuführen. Sie können durch Maschendraht, der in der Hecke liegt gesichert werden. (max. 0,80 m hoch).

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen 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 Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Ortskanalisation zuzuleiten, die bereits an die städtische Kläranlage angeschlossen ist.

§ 11

Planvorlage

1. Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder und Modelle verlangen.

§ 12

Zusätzliche Genehmigungspflicht

89 12 + 13 der LBO
Die im § ~~123~~ Abs. ~~2~~ Buchstaben ~~g~~ und ~~k~~ ~~LBO~~ genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

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

7707 Engen (Hegau) 29. April 1964



Stadt Engen
Der Bürgermeister

*besonders aufgrund der Verjährung
des Landratsamtes Fohnstutz vom
24.6. bzw 15.7.64 - II/B*

*Engen, den 14.4.64
Herrnigshofer*