

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

zum Bebauungsplan für das Gewann "Vögtleshalde 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. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) 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, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

## B. Festsetzungen

## I. Art der baulichen Nutzung

## § 1

## Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

## § 2

## Ausnahmen

Soweit in § 3 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 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

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan. Die dort angegebenen Maße sind Mindestabstände.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite muß mind. 11,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der eingeschossigen Gebäude (Südostecke) darf vom eingeebneten Gelände bis Oberkante Gesims max. 3,50 m betragen. Die Gesimshöhe wird vom Stadtbaumeister angegeben.
- (3) Die Höhe der 2-geschossigen und talwärts 2-geschossigen Gebäude darf 6,00 m nicht überschreiten.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind entsprechend dem Gestaltungsplan erwünscht.
- (5) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (6) Dach: Flachdach als Kiespreßdach mit mind. 30 cm hohen Gesims, das Gebäude auf Grundstück Lgb.Nr. 1368 Satteldach mit 25 - 30°.
- (7) Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (8) Das Gesims der Doppelhäuser und Reihenhäuser ist einheitlich zu gestalten.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und Garagen sind entlang der Straße in den Hang bzw. Gelände eingeplant. Sie sind einheitlich zu gestalten. Die Größe und Ausbildung der freistehenden Garagen hat nach dem in der Anlage beigefügten Plan zu erfolgen.
- (2) Vor den Garagen sind Einstellplätze vorgesehen, die entsprechend der Straße zu befestigen sind und nicht eingefriedigt werden dürfen.

§ 10

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.  
Gestattet sind:
  - a) entlang der öffentlichen befahrbaren Straßen Hecke aus bodenständigen Sträuchern bis 1,00 m Höhe
  - b) entlang der Erschließungswege Stellsteine
  - c) die südlichen Grundstücksgrenzen (Oberkante Böschung) dürfen nur mit einer Einfriedigung mit max 30 cm Höhe vorgesehen werden.
- (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 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. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist erforderlich und entsprechend dem Bepflanzungsplan auszuführen.
- (3) Vorplätze sollen den Erschließungswegen angepaßt werden.

§ 12

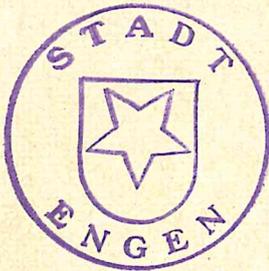
Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Die für die Hauptentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.



Stadt Engen  
Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Friedrich', is written over the printed name of the Mayor.