

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

zum Bebauungsplan "Vögtleshalde 2" 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. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1233) (BauNVO). Ber. vom 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 Absatz 1, § 7, § 9, § 14 Absatz 1, § 15, § 16, § 111 Absatz 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 1.7.1972.

B Festsetzungen:

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

In einem reinen Wohngebiet können Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

§ 3

Neben- Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen.
- (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 Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und 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:

Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Summe der seitlichen Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück das Maß von 10.00 m nicht unterschreiten, dabei darf der Mindestgrenzabstand von 4,00 m nicht unterschritten werden.

- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll bei eingeschossigen und talseits zweigeschossigen Gebäuden mind. 15,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände o. Kellerdecke bis zur Traufe (Gesims) betragen (jeweils bergseitig gemessen):
- a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m
  - b) bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m (talseitig)
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind möglich.
- (4) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Dachgestaltung entsprechend der Planeintragung.
- (6) Bei den Flachdächern wird vorgeschlagen, die Dachkonstruktion als kiesbedecktes Dach auszubilden.

Bei den Satteldächern sind ziegelgedeckte Dächer auszuführen. Dachaufbauten sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. ./.

§ 9

Nebengebäude, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- (1) Die Garagen und Nebengebäude der eingeschossigen Gebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem zu verbinden.

Dachform: Flachdach oder Satteldach mit Dacheindeckung entsprechend den Hauptgebäuden.

- (2) Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m zur Straße bzw. zum Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedigt werden. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.

Die Stellplätze sind mit Rasengitterplatten o.ä. anzulegen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in die Vorgartenflächen ist anzustreben.

- (3) Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind an den Stirnseiten der Garagen zusammenzufassen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Im übrigen sind die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter mind. 2,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Gehölzen einzupflanzen.

- (4) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Stellplätze dienen als Anhalt bei der Behandlung von Baugesuchen und sind nicht zwingende Festlegungen.

§ 10

Einfriedigungen

- (1) Die Grundstücke sind gegen die Straßen und Erschließungswege mit Stellsteinen bis zu 15 cm Höhe zu befestigen.

(2) In einem Abstand von mind. 50 cm von der Straßen- bzw. Gehwegkante können Sträucher in lockerer Gestaltung angepflanzt werden. Hecken bis zur Höhe von 60 cm und in gleichem Abstand sind ebenfalls gestattet.

- (3) Tote Einfriedigungen sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
- a) Es ist weitmaschiger Drahtzaun oder Jägerzaun gestattet.
  - b) Der Zaun darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
  - c) Der Zaun ist entweder mit lockerer Bepflanzung oder mit einer Hecke gut einzugrünen.
  - d) Tote Einfriedigungen dürfen von Vorderkante Hausflucht in Richtung Garten hin erstellt werden. Von Vorderkante Hausflucht in Richtung Straße und entlang der Straße ist ein Zaun nicht gestattet.
  - e) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung über 0,60 m Höhe frei zu halten.
  - f) Der Bau einer Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander bis zur Höhe von 30 cm ist gestattet. Durch die Geländeverhältnisse evtl. erforderliche höhere Mauern (Stützmauern) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- (4) Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (5) Die Einfriedigungen sollen erst nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt und Herstellung des Einvernehmens erstellt werden.

## § 11

### Grundstücksgestaltung und Vorgarten

- (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) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur heimische Bäume vorzusehen.

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 12

Fernmeldeleitungen und Antennen

- (1) Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.
- (2) Ist der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich, so ist es unzulässig, auf dem Gebäude oder Grundstück eine Außenantenne zu errichten.
- (3) Falls ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, darf auf jedem Wohngebäude bzw. Grundstück jeweils nur eine Außenantenne errichtet werden.

§ 14

Sichtflächen

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind freizuhalten von baulichen Anlagen, sich hindernden Bepflanzungen und Lagerung von Stoffen, soweit diese jeweils mehr als 60 cm Höhe, gemessen über Straßenoberkante erreichen.

Befreiungen

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Engen, den **14. Mai 1975**

Für die Stadt Engen

Der Bürgermeister:

**in Vertretung**



*[Handwritten signature]*