

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

zum Bebauungsplan "Trottenäcker" in Engen, Stadtteil  
Welschingen

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.76  
(BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617) - BBauG - .
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15.9.1977  
(BGBl. I S. 1763 - BauNVO - .
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bau-  
leitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Plan-  
zeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 3 Abs. 1, § 7, § 9, § 14 Abs. 1, § 15, § 16, § 111 Abs.  
1, 2, 5 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom  
20.6.72 (Ges.Bl. S. 351) -LBO-, zuletzt geändert durch Ge-  
setz vom 21. Juni 1977 (Ges.Bl. S. 226).

B. FestsetzungenI. Art und Maß der baulichen Nutzung

## § 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Misch-  
gebiet gemäß § 6 BauNVO.

## § 2

Ausnahmen

Im Mischgebiet werden keine Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 zuge-  
lassen.

§ 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.
- (3) Auf den im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen werden keine Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

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 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, Bau-  
grenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Be-  
bauungsplan.

§ 7

Grenz - und Gebäudeabstand

- (1) Für die Grenz - und Gebäudeabstände gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Sofern keine Maße eingetragen sind gilt folgender Mindestgrenzabstand:

bei ein - und talseits zweigeschossigen 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 min. 11,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe (Gesims)
- bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m betragen (jeweils bergseitig 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) Dachgestaltung entsprechend der Flaneintragung, Walmdächer und einhüftige Dächer sind ebenfalls gestattet.
- (6) Bei den Sattel - und Walmdächer sind ziegelbedeckte Dächer gestattet.
- ./.

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 Sammelgaragen zusammenzufassen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Im übrigen sind die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter min. 2,50 m hinter die Straßengrenzungsline 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 Drathzaun 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 Gelände - verhältnisse 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 landschafts-

gärtnerisch als Rasenflächen mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur heimische Bäume vorzusehen.

(3) Ur- und frühgeschichtliche Zufallsfunde (Tonscherben, Knochen Metallgegenstände, auffallende Erdverfärbungen) müssen nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem zuständigen Kreisarchäologen gemeldet werden

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten

§ 13

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

Befreiungen

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

Engen, den 7. Nov. 1977

Für die Stadt Engen  
Der Bürgermeister:



*[Handwritten signature]*  
( Sailer)