

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Zum Bebauungsplan "An der Steinmauer" einschließlich Erweiterung
in Engen-Stetten, Landkreis Konstanz.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1,2 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, BGBl. S. 2617) - BBauG - zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15. September 1977, BGBl. I S. 1763 - BauNVO - zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.1986, BGBl. I S. 2665)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981.
4. § 3 Abs. 1, § 6, 7, 11, 13, 73 und 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d. F. vom 28. November 1983 (GBI. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBI. S. 51)

B. Festsetzung

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Dorfgebiet § 5 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet können als Ausnahmen nur Anlagen nach § 4 Abs. 3, Ziffer 1 - 3 BauNVO zugelassen werden.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden. Nebenanlagen (Hochbauten) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind an das Hauptgebäude anzubauen.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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 überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 7

Abstandflächen

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften der LBO i.d.F. gemäß A Ziffer 4 der Rechtsgrundlagen dieser Bauvorschriften.

IV. Baugestaltung und sonstige Festsetzungen

§ 8

Gestaltung der Bauten

(1) Die Höhe der Gebäude darf von o.K. Kellerdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Aussenmauerwerk und u.K. Sparren max. betragen:

- a) bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,25 m
- b) bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden max. 6,00 m

Die Kellerdeckenhöhe wird vom Stadtbauamt örtlich festgelegt, sie soll bergseitig das Maß von 50 cm über Gelände nicht überschreiten.

- (2) An- und Aufbauten an den Gebäuden sind möglich, sofern sie sich dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Form anpassen.
- (3) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (4) Die Dachgestaltung richtet sich nach dem Planeintrag. Die Dächer sind mit dunklen nicht glänzenden Materialien einzudecken. Kunststoffe an Fassaden und Dächern sind nicht zugelassen.

§ 9

Nebengebäude, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- (1) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Stellplätze dienen als Anhalt bei der Behandlung von Baugesuchen und sind nicht zwingende Festlegung.
- (2) Für die Garagen gilt § 3 Satz 2 sinngemäß. Kellergaragen sind im Untergeschoß des Hauptgebäudes nur dann zulässig, wenn die Geländeverhältnisse dies ohne Einschnitt zulassen.
- (3) Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 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 bzw. wasserdurchlässigen Belag anzulegen. Eine gestalterische Einbeziehung der Stellplatzflächen in den Vorgartenflächen ist anzustreben.
- (4) 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 mindestens 2,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinien zurückzusetzen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Gehölzen einzupflanzen.

§ 10

Einfriedigungen

- (1) Die Grundstücke sind gegen die Straße und Erschließungswege mit Stellsteinen oder Pflaster zu befestigen. (Max. Höhe der Stellsteine 5 cm)
- (2) In einem Abstand von mindestens 50 cm von der Straßen- bzw. Gehwegkante können Sträucher in lockerer Gestaltung ange-

pflanzt werden.. Hecken bis zur Höhe von 60 cm 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) Der Bau einer Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander bis zur Höhe von 30 cm ist gestatten. Durch die Geländeverhältnisse evtl. erforderliche höhere Mauern (Stützmauern) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- (4) Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestatten.
- (5) Die Einfriedigungen sollen erst nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt erstellt werden.

§ 11

Grundstücksgestaltung, Vorgärten und Anpflanzungen

- (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. Es sollen nur heimische Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
- (3) Pro 500 qm Grundstücksfläche sind mindestens 2 großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Zur freien Landschaft hin sind die Grundstücke locker (kein Heckenriegel) zu bepflanzen. Im Übrigen gelten die Eintragungen im Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG.

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 13

Fernmeldeleitung und Antennen

- (1) Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.
- (2) Ist ein 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, sichtbehindernden Bepflanzungen und Lagerung von Stoffen, soweit diese jeweils mehr als 60 cm Höhe, gemessen über Straßenoberkante, erreichen.

§ 15

Sicherung von Bodenfunden

- (1) Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn aller Erd- und Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen (Dr. J. Aufdermayer, Hauptstraße 57, 7700 Singen).
- (2) Zutagekommende Funde (Tonscherben, Metall, Mauerreste, Gräber u.ä.) sind umgehend dem Kreisarchäologen zu melden und im Boden zu belassen. Werden Ausgrabungsarbeiten notwendig, muß mit Verzögerungen gerechnet werden.

§ 16

Befreiungen

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

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

Engen, den 30. Juli 1987

Für die Stadt Engen
Der Bürgermeister


S a i l e r