

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 "Oberer Weihergrund" der Stadt Engen, Landkreis Konstanz.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429) (BauNVO).
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
4. §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1, 15 und 111 Abs. 1 und 5 der Landesbauordnung (LBO) vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151).

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung. ||

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan als Höchstgrenze eingetragen.
- (2) Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt für ein- und zweigeschossige Gebäude 0,20.
- (3) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt bei eingeschossigen, talseits zweigeschossigen Gebäuden 0,35, bei zweigeschossigen Gebäuden 0,40.

§ 3

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan 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 BauNVO nicht zulässig.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 5,00 m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.
- (2) Als Ausnahme ist ein Grenzabstand von 3,00 m zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 10,00 m grundbuchlich oder durch Eintragung als Baulast gesichert ist.
- (3) Weitergehende Vorschriften über Fensterabstände (§ 8 Abs. 1 LBO) bleiben unberührt.

§ 6

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 10,00 m, bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden und bei allen anderen zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf - auf der Talseite gemessen - vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m,
bei talseits zweigeschossigen Gebäuden	6,00 m,
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m.

- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf talseits nicht mehr als 0,60 m betragen und wird vom Ortsbaumeister im Einvernehmen mit dem 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 Gestaltungsplan maßgebend ( $20 - 25^{\circ}$ ). Für die Dachdeckung sollen in der Regel Tonziegel verwendet werden.
- (7) Bei eingeschossigen Gebäuden mit flach geneigtem Dach ist nur ein niedriger Kniestock zulässig. Die Höhe des Kniestockes darf das Maß von 0,30 m, gemessen zwischen Oberkante der fertigen Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Unterseite der Dachsparren an der Außenseite der Außenwände nicht überschreiten.
- (8) Bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen gestattet.  
Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß entweder durch liegende Fenster oder durch Glas- bzw. Lüftungsziegel erfolgen.
- (9) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden und in ihrer Farbe dem Ziegeltönen entsprechen.
- (10) Dachaufbauten und Gaupen sind bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach nicht gestattet.

## § 7

### Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Nebengebäude, ausgenommen Garagen, sind grundsätzlich nicht gestattet.
- (2) Als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen wurden Garagen an mehreren typischen Stellen im Gestaltungsplan eingetragen. Danach sind Garagen möglichst paarweise so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage mindestens 5,00 m, bei in

Hanggelände eingebauten Garagen mindestens 3,00 m nicht eingefriedigte Abstellfläche möglich ist. Es bleibt unbenommen, die Garagen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude unter Beachtung des Mindestabstandes zur Straße zu erstellen.

- (3) Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- (4) Garagen dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.
- (5) Garagen sind in ihrer Bauweise dem Charakter des Hauptgebäudes anzupassen.
- (6) Kleintierhaltung ist nicht erlaubt.

#### § 8

##### Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind weitgehend einheitlich zu gestalten. Gestattet sind: Sockel bis 20 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern oder Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung.
- (2) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

#### § 9

##### 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. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

§ 10

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Für den Anschluß an die Kanalisation gelten die entsprechenden Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Engen/Hegau.

§ 11

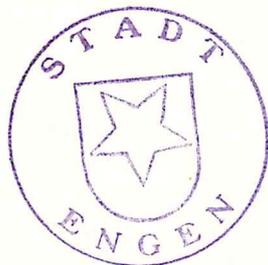
Planvorlage

- (1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baurechtsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- (2) Die Baurechtsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

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



20. Dez. 1965  
Stadt Engen  
Der Bürgermeister  
*[Handwritten Signature]*