

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

zum Bebauungsplan "Hinter Bild" in Engen,
Stadtteil Barga

A. Rechtsgrundlagen:

1. § 1,2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23.06.1960 (Ges. Bl. I S.341) i.V. mit Art. 3 § 1 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (Ges. Bl. S. 2221)
2. §§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I.S. 1237). Auf § 25 a Abs. 1 der 2.Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 wird hingewiesen.
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3 Abs. 1 § 7, §9, § 14 Abs. 1 § 15, § 16, § 111 Abs. 1, 5 und 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bl.S. 351 -LBO-) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.1977 (Ges.Bl. S. 226).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet können Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 3 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.
- (3) Längs der L 225 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt im 20 m Bereich vom Fahrbahnrand der Landstraße gerechnet, dürfen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 und die Anlagen nach § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung erstellt werden.

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. Ausnahmen können zugelassen werden.

§ 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:
 - a) bei eingeschossigen Gebäuden darf die Summe der Grenz - abstände auf dem gleichen Grundstück das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten, dabei darf der Mindestgrenzabstand von 3,00 m nicht unterschritten werden.

- b) bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Summe der Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten, dabei darf der Mindestgrenzabstand von 4,50 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. 11,00 m bei den zweigeschossigen Gebäuden mind. 12,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände oder 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
- (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 Planeintragungen.
- (6) Bei den Satteldächern sind ziegelgedeckte Dächer auszuführen, ebenso werden Betonziegelsteine in brauner Farbe zugelassen. Dachaufbauten sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht überschreiten.

§ 9

Nebengebäude, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- (1) Die Garagen und Nebengebäude im WA-Gebiet und MD-Gebiet sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem nach Möglichkeit zu verbinden.

Dachform: Flachdach oder Satteldach mit Dacheindeckung
entsprechend den Hauptgebäuden.

- (2) Die Traufhöhe der Garagen darf 2,50 m nicht überschreiten.
- (3) Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m zur Straße bzw. 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 Vorgartenlächen ist anzustreben.
- (4) Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind mindestens 2,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Gehölzen einzupflanzen.
- (5) Die im Bebauungsplan im WA - und MD-Gebiet 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. In einem Abstand von 1,00 m von der Straßen -bzw. Gehweg -grenze können Hecken aus bodenständigen Sträuchern bis zu 0,80 m Höhe gepflanzt werden.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (3) Die Einfriedigungen der Grundstücke untereinander sind einheitlich zu gestalten.

Der Grundstücksgrenze entlang können bodenständige Gehölze gepflanzt werden. Die Anweisungen der Stadt sind zu beachten.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgarten

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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.

§ 13

Fernmeldeleitungen und Antennen

- (1) Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.
- (2) Je Wohngebäude oder Gebäudezeile ist nur eine Antenne zulässig.

§ 14

Sichtflächen

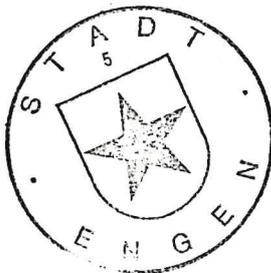
Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind freizuhalten von baulichen Anlagen, sichtbehinderten Bepflanzungen und Lagerung von Stoffen, jeweils unter 60 cm gemessen über Straßenoberkante.

§ 15

Befreiungen

- (1) Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind nur zulässig, soweit sie im Bebauungsplan vorgesehen sind.
- (2) Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Engen, den 14. Februar 1978



Für die Stadt Engen:
Der Bürgermeister


(Sailer)