

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Hinter'm Friedhof - Grub" in Engen

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 26.11.68 (BGBl. I S. 1237, ber. BGBl. 1969 I S. 11) -BauNVO-.
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 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 Gesetz vom 21. Juni 1977 (Ges.Bl. S 226).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, § 8 Abs. 4 BauNVO, Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO und allg. Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in §§ 4 und 8 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig, außer zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 31.
- (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

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Im Einzelfall kann eine bis 4-geschossige Bebauung von Verwaltungs- und Bürogebäuden zugelassen werden, wenn dadurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und eine Gesamthöhe von 12 Metern nicht überschritten wird.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann im Einzelfall eine Ausnahme gem. § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.
- (4) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann von der Stadt, wie auch vom Landratsamt die Aufstellung eines Stangengerüstes verlangt werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Im SO- und GE-Gebiet kann in Ausnahmefällen die Gesamtgebäudelänge 50 m überschreiten (besondere Bauweise).

§ 6

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Für Hochbauten jeder Art ist von der neuen Bundesstraße 31 ein Mindestabstand von 20 Meter ab Fahrbahnrand einzuhalten.
- (3) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

§ 7

Grenz- und Gebäudeabstand

Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Sofern keine Maße eingetragen sind, beträgt der Mindestgrenzabstand 5,00 Meter. Die Summe der einzuhaltenden Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück muß mindestens 12 Meter betragen. Im übrigen gelten die Fenster- und Gebäudeabstände der LBO.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite der Wohngebäude soll mindestens 11,00 Meter betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

- | | |
|---|--------|
| a) bei zweigeschossigen Wohngebäuden | 6,00 m |
| b) bei gewerblichen Gebäuden | 8,00 m |
| c) bei den 2-geschossigen Gebäuden nördlich der Jahnstraße bergseitig | 4,00 m |

(3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind gestattet, sofern sie sich architektonisch einfügen.

(4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(5) Dach:

Wohngebäude: Flachdach, Satteldach bzw. Walmdach bis 25°

Gewerbegebäude: Flachdach, Sheddach, Satteldach bzw. Walmdach bis 25°

Bürogebäude: Flachdach, Satteldach, Walmdach bis 25°

übrige Gebäude: Flachdach, Satteldach, Walmdach bis 25°

§ 9

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

(2) PKW-Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 Meter, LKW-Garagen einen Mindestabstand von 10,00 Meter zur Straße bzw. Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedigt werden.

§ 10

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind vor der Bauflucht und in 1 m Abstand von der Straßen- bzw. Gehweggrenze:

Hecken aus bodenständigen Sträuchern mit Stellsteinabschluß zum Gehweg bzw. Fahrbahn.

Maschendrahtzäune werden bis zu max. 1,80 m Höhe mit beidseitiger Bepflanzung und einem Mindestabstand von der Straße- bzw. Gehweggrenze von 1,00 m gestattet.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet

§ 11

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 Erstellen der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden. Pro ha sollen mindestens 30 hochstämmige Bäume (Eiche, Ahorn, Pappel, Weide, Erle, Linde usw.) angepflanzt werden. Ferner sind auf den in Nord-Süd und West-Ost Richtung verlaufenden nicht überbaubaren Flächen jeweils mindestens 5,00 m breite Anpflanzungen vorzunehmen, um eine bessere Trennung der verhältnismäßig dichten Bebauung zu erreichen. Grundlage für die Anpflanzungen ist der Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

- (3) Vorplätze sollen den Erschließungswegen angepaßt werden.
- (4) Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Zufallsfunde aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit umgehend zu melden.

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Engen, den 12. September 1977

Für die Stadt Engen:



Sailer

(Sailer)

Bürgermeister