

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

zum Bebauungsplan für das Gewann "Maierhalde" 1. und 2. Erweiterung der Gemeinde 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. §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGL. I S. 938).
5. §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 1935 (GVBl. S. 187).

B. Festsetzungen

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 - 3 Baunutzungsverordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (Lageplan) als Höchstgrenze eingetragen.
- (2) Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25.

- (3) Die höchstzulässige Geschößflächenzahl beträgt  
bei eingeschossigen Gebäuden 0,25,  
bei eingeschossigen Gebäuden mit talseitigem Ausbau im  
Untergeschoß 0,40,  
bei zweigeschossigen Gebäuden 0,50,  
bei dreigeschossigen Gebäuden 0,75.

### § 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, ausgenommen sind Garagen, die im Lageplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingezeichnet sind.

### § 5

#### Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß bei ein- und zweigeschossiger Bauweise mindestens 4,00 m und bei dreigeschossiger Bauweise mindestens 4,5 m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.
- (2) Als Ausnahme ist ein Grenzabstand von 3,60 m zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden von 8,00 m und bei dreigeschossigen Gebäuden von 9,00 m gesichert ist.

§ 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 11,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12,00 m und bei dreigeschossigen Gebäuden mindestens 18,00 m betragen.
- (2) ~~Die Geschoßhöhen dürfen bei den Hauptgebäuden das Maß von 2,80 m nicht überschreiten.~~
- (3) Die Höhe der Gebäude, die unterhalb der Straße liegen, darf von der Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 3,5 m,  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,3 m,  
bei dreigeschossigen Gebäuden 9,1 m.
- (4) Die Höhe der Gebäude oberhalb der Straße darf bergseitig gemessen, vom gewachsenen Boden bis zur Traufe, betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m,  
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,0 m,  
bei dreigeschossigen Gebäuden 8,8 m.
- (5) Die Sockelhöhe der Gebäude unterhalb der Straßen ist möglichst niedrig zu halten, sie soll nicht mehr als 0,60 m betragen. Bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, die oberhalb der Straßen (bergseitig) stehen, darf die Sockelhöhe, bergseitig gemessen, nicht mehr als 0,30 m betragen. ~~In Zweifels~~  
Die Sockelhöhe wird vom Stadtbauamt angegeben.
- (6) Die Gebäude dürfen talseitig bei eingeschossiger Bauweise mit zwei Vollgeschossen, bei zweigeschossiger Bauweise mit nur zwei Geschossen und bei dreigeschossiger Bauweise mit nur drei Geschossen in Erscheinung treten.
- (7) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch einfügen.
- (8) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (9) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die im Ge-

staltungsplan eingetragenen ~~Maßnahmen~~ verbindlich.

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

- (10) Bei eingeschossigen Gebäuden mit flach geneigtem Dach ist die Ausführung von Kniestöcken nur mit besonderer Zustimmung des Gemeinderates gestattet. Die Höhe des Kniestockes darf das Maß von 0,40 m, gemessen zwischen Oberkante der fertigen Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Unterseite der Dachsparren an der Außenseite der Außenwände, nicht überschreiten.
- (11) Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen gestattet (im Dachgeschoß).  
Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß entweder durch liegende Fenster oder durch Glas- bzw. Lüftungsziegel erfolgen.
- (12) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden und in ihrer Farbe dem Ziegeltön entsprechen.
- (13) Dachaufbauten und Gaupen sind bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach nicht gestattet.

#### § 7

##### Äußeres der Gebäude

- (1) Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen.
- (2) Die Farbe des Außenputzes ist tunlichst in gebrochenen Farben (Pastellfarben) zu halten. Aufdringlich wirkende Farben sind nicht gestattet.
- (3) Doppelhäuser und Garagen sind im gleichen Putz und Farbton wie die Hauptgebäude zu halten bzw. in ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen.

- (4) Kastengesimse sind zu vermeiden.

§ 8

Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Nebengebäude, ausgenommen Garagen, sind grundsätzlich nicht gestattet.
- (2) Garagen sind als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen im Bebauungsplan eingetragen. Vor den Garagen ist in Verbindung mit dem Straßenraum möglichst eine nicht eingefriedigte Abstellfläche von mindestens 5,00 m Tiefe anzulegen.
- (3) Mehrere Einzelgaragen bzw. Nebengebäude dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden. Raum für Gartengeräte usw. kann in Verbindung mit den Garagen vorgesehen werden. Kleintierhaltung ist nicht gestattet.
- (4) Die Traufhöhe der Garagen darf höchstens 2,50 m betragen.
- (5) Garagen sind in ihrer Bauweise dem Charakter des Hauptgebäudes anzupassen.
- (6) Im Hanggelände müssen bei den Gebäuden, die unterhalb der Straße stehen, die Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden. Oberhalb der Straße können die Garagen in den Hang (Erdreich) eingebaut werden.

§ 9

Einfriedigungen, Stützmauern, Böschungen

- (1) Bei Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück darf die Gestalt des natürlichen Geländes nicht beeinträchtigt werden. Bei Anlage von Stützmauern, Böschungen und dergl. muß auf die Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden.
- (2) Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Nähere Anweisung erteilt von Fall zu Fall das Stadtbauamt. Ihre Gesamthöhe darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Das Gleiche gilt für die seitlichen Einfriedigungen bis in Höhe der Bauflicht.

Gestattet sind:

Sockel 0,30 m hoch aus Naturstein oder Beton,  
Hecken aus bodenständigen Sträuchern,  
einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung.

- (3) In bebauten Straßenzügen (bei Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Straßeneinfriedigung ist grundsätzlich nicht gestattet.

#### § 10

##### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen 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) 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.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

#### § 11

##### Entwässerung

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

#### § 12

##### Versorgungsanlagen (Freileitungen)

- (1) Zu den Versorgungsanlagen gehören u.a. Stark- und Schwachstromleitungen einschl. der Leitungen für das Post- und Fernmeldewesen.

- (2) Alle Versorgungsanlagen sind innerhalb des Bebauungsgebietes unterirdisch zu verlegen.

§ 13

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

Die Baupolizeibehörde 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.

§ 14

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 123 Abs. 2 Buchstaben g und k LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 15

Ausnahmen und Befreiungen

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



17. II. 1964  
Stadt Engen  
Der Bürgermeister  
in Vertretung

*Winniger*