

# 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 "Unterer Weihergrund"  
in E n g e n , Landkreis Konstanz

## A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. - S. 3617) -- BBauG
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15. September 1977 BGBl. I. S. 1763 - BauNVO -.
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 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351 - LBO -) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges. Bl. S. 226).

## B. Festsetzungen

### I. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### § 1

#### Baugebiet

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplanes sind reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO.

Die vorhandene Gärtnerei ist Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 1 und 2, Ziffer 9 BauNVO. Das geplante Gemeindezentrum (Kath. Kirchengemeinde) ist Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.

## § 2

### Ausnahmen

- (1) In dem reinen Wohngebiet nördlich des Hexenweges können Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.
- (2) Soweit der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausweist, können Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 3 zugelassen werden.

## § 3

### Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (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 Gestaltungsplan. So-

weit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

### III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 5

##### 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 Bebauungsplan maßgebend.

#### § 6

##### Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung der 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 3,00 m, jedoch darf die Summe

der Grenzabstände (Gebäudeabstand) das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten. Die Gebäude südlich des Hexenweges müssen in einem Mindestgebäudeabstand von 9,00 m erstellt werden, d.h., Mindestgrenzabstand 4,50 m.

- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

#### IV. Baugestaltung

##### § 8

#### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll mindestens 12,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der eingeschossigen Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe max. 3,00 m betragen. Die Höhe der Gebäude südlich des Hexenweges ist auf o.k. Kellerdecke bezogen über NN im Plan angegeben.
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind möglich.
- (4) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Dach: Satteldach 20 - 25 Grad - Flachdachpfannen  
Flachdach als Kiespreßdach auf Grundstück Flst.Nr. 1311
- (6) Dachaufbauten und Kniestock sind nicht gestattet.
- (7) Das kath. Gemeindezentrum auf Grundstück Flst.Nr. 1311/1 ist im Benehmen mit dem Amt für Denkmalspflege zu planen.

§ 9

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude und Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Garagen und Stellplätze dienen als Anhalt bei der Behandlung von Baugesuchen und sind nicht zwingende Festlegungen. Südlich entlang des Hexenweges dürfen keine Garagen zwischen den einzelnen Hauptgebäuden errichtet werden. Die Garagen müssen in das Hauptgebäude integriert werden.
- (3) Nebengebäude und Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.  
(LBO § 7 Abs. 3) Das Bedachungsmaterial muß dem Hauptgebäude entsprechen oder die Garagen sind mit Erdreich zu überdecken und als Rasen anzulegen.

§ 10

Einfriedungen

- (1) Die Grundstücke sind gegen die Straßen und Erschließungswege mit Stellsteinen bis zu 15 cm Höhe zu befestigen.
- (2) In einem Abstand von mindestens 50 cm von der Straßen- bzw. Gehwegkante können Sträucher in lockerer Gestaltung angepflanzt werden. Hecken bis zur Höhe von 60 cm und in gleichem Abstand sind ebenfalls gestattet.
- (3) Tote Einfriedungen 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 Einfriedungen 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) Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung über 0,60 m Höhe frei zu halten.
  - f) Der Bau einer Mauer zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander bis zur Höhe von 30 cm ist gestattet. Durch die Geländebeziehungen evtl. erforderliche höhere Mauern (Stützmauern) sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.
- (4) Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
- (5) Die Einfriedungen sollen erst nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt und Herstellung des Einvernehmens erstellt werden.

## § 11

### 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 sollen den Erschließungswegen angepaßt werden.

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 13

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

§ 14

Das Grundstück Flst.Nr. 1312/6 liegt unmittelbar entlang der ausgewiesenen Grünfläche. Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu vermeiden.

§ 15

Befreiungen

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

Engen, den **11. Juli 1977** .....



*[Handwritten signature]*

.....  
(Sailer)  
Bürgermeister