

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

zum Bebauungsplan "Reigeräcker" in Engen

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256, ber. BGBI. S. 3617) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBI. 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 (BGBI. 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 überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes sind Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Im Reinen Wohngebiet können Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet 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 zugelassen.
- (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

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.

#### § 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, darf bei ein- und talseits zweigeschossigen Gebäuden die Summe der seitlichen Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten, dabei darf der Mindestgrenzabstand von 4,00 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 betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe (Gesims) bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,50 m betragen (jeweils bergseitig gemessen).
- (3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind möglich.
- (4) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (5) Die Dachgestaltung richtet sich nach dem Planeintrag. Einhüftige Dächer sind ebenfalls gestattet.
- (6) Bei den Sattel- und Walmdächern sind ziegelbedeckte Dächer gestattet.  
  
Dachaufbauten sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### § 9

##### Nebengebäude, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- (1) Die Garagen und Nebengebäude der eingeschossigen Gebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem zu verbinden.  
Dachform: Flachdach oder Satteldach mit Dacheindeckung entsprechend den Hauptgebäuden.

- (2) Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m zur Straße bzw. zum 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 Vorgartenflächen ist anzustreben.

- (3) Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter sind an den Stirnseiten der Garagen zusammenzufassen. Die Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen. Im übrigen sind die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter mind. 2,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Abfallbehälterplätze sind mit Gehölzen einzupflanzen.
- (4) Die im Bebauungsplan 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.
- (2) In einem Abstand von mind. 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 Einfriedigungen 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 Einfriedigungen 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 Gelände- verhältnisse evtl. erforderliche höhere Mauern (Stützmauern) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

(4) Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

(5) Die Einfriedigungen sollen erst nach Rücksprache mit dem Stadtbau- amt und Herstellung des Einvernehmens erstellt werden.

## § 11

### Grundstücksgestaltung und Vorgarten

(1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzu- führen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbar- grundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

(2) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch als Ra- senflächen mit lockeren Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumpflanzungen wird empfohlen, nur heimische Bäume vorzusehen.

§ 12

Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechneten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen (Dr. J. Aufdermayer, Hegaumuseum, 7700 Singen). Zutage kommende Funde (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen u. ä.) sind umgehend gem. §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz zu melden.

§ 13

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 14

Fernmeldeleitungen und Antennen

- (1) Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.
- (2) Ist der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich, so ist es unzulässig, auf dem Gebäude oder Grundstück eine Außenantenne zu errichten.
- (3) Falls ein Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, darf auf jedem Wohngebäude bzw. Grundstück jeweils nur eine Außenantenne errichtet werden.
- (4) Die Höhe einer Antenne darf das Maß von 3,00 m über dem First des Gebäudes nicht überschreiten.

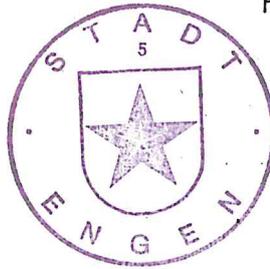
§ 15

Befreiungen

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 2 BBauG.

Engen, den 9. April 1979

Für die Stadt Engen:



A handwritten signature in purple ink, appearing to read "Sailer", is written over the printed name.

(Sailer)  
Bürgermeister