

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Stadt Engen/Kreis Konstanz, im Gewann
"Vögtleshalde" vom

§ 1

Art der baulichen Nutzung

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

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (im allgemeinen auf der Talseite der Gebäude gemessen) sind die Eintragungen im Gestaltungsplan bindend. Die als Anlage beigefügten Regelquerschnitte sind daher zu beachten.
2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt bei ein-, zwei- und dreigeschossigen Gebäuden 0,3.
3. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt
bei eingeschossigen Gebäuden 0,3,
bei zweigeschossigen Gebäuden 0,45,
bei dreigeschossigen Gebäuden 0,7.

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
4. In dem Baugebiet müssen in der Regel die Haupt- und Nebengebäude

in massiver Bauweise erstellt werden. Sichtbare Holzskelett-Bauten bedürfen der besonderen Genehmigung des Gemeinderates.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche

Unter Beachtung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (§ 2 Abs. 2) ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus den im Straßen- und Baufluchtenplan eingezeichneten Baulinien (Baufluchtenplan), dem zulässigen seitlichen Grenzabstand und einer Bebauungstiefe von

- max. 12,00 m bei Traufstellung der Gebäude,
- 15,00 m bei Giebelstellung von Einzelgebäuden.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muß mindestens 4,00 m betragen; es genügt ein Mindestgrenzabstand von 3,60 m, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 8,00 m gesichert ist.

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Höhe der Gebäude darf vom gewachsenen Gelände bzw. im Gelände, das unterhalb der Straßenhöhe liegt, von der Straßenoberfläche an bis zur Traufe betragen:
 - bei eingeschossigen Bauten talseitig 4,00 und bergseitig 3,50 m,
 - bei zweigeschossigen Bauten 6,50 m,
 - bei dreigeschossigen Bauten 9,25 m.
2. Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten, sie soll nicht mehr als 0,60 m betragen.

Die Sockelhöhe darf bergseitig nicht mehr als 0,30 m betragen. Die Sockelhöhe wird vom Stadtbauamt angegeben.

Zweigeschossige Gebäude dürfen talseitig nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten.

3. Zweigeschossige Gebäude müssen eine Mindestfrontlänge von 12,00 m und eingeschossige Gebäude am Hang von 11,00 m erhalten.
4. Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die im Gestaltungsplan eingetragenen Gradzahlen verbindlich.
5. Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen gestattet.

Die Belichtung und Belüftung dieser Dachböden müssen entweder durch liegende Fenster oder durch Glas- bzw. Lüftungsziegel erfolgen. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

6. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
7. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden und in ihrer Farbe dem Ziegeltönen entsprechen.
8. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung harmonisch zu gestalten. Fensterumrahmungen sind, sofern solche überhaupt vorgesehen sind, in angemessener Breite zu zeigen. In den Giebelseiten sind Fensteröffnungen anzubringen.

§ 7

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude, ausgenommen Garagen, sind grundsätzlich nicht gestattet.
Kleintierhaltung ist nicht gestattet.
2. Garagen sind als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen im Gestaltungsplan eingetragen. Einzelheiten sind mit dem Stadtbauamt abzuklären.
3. Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
4. Garagen dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen. ✓
5. Garagen sind in ihrer Bauweise dem Charakter des Hauptgebäudes anzupassen.

6. Bei Mehrfamilienhäusern und bei der Zeilenbauweise sind Einzelgaragen nicht gestattet. Die Garagen sind als Sammelgaragen (wie im Gestaltungsplan vorgesehen) auszuführen.
7. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage sind mindestens 5,00 m nicht eingezäunte Abstellfläche anzulegen.
8. Die Anordnung von Kellergaragen ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt. Bei eingeschossigen Gebäuden kann der Einbau von Garagen im Untergeschoß dann zugelassen werden, wenn das Gebäude durch entsprechendes Geländegefälle talseitig zweigeschossig hervortritt und die Zufahrt an dieser Seite erfolgt.

§ 8

Äußeres der Gebäude

1. Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen.
2. Die Farbe des Außenputzes ist in gebrochenen Farben (Pastellfarben) zu halten. Aufdringlich wirkende Farben sind nicht gestattet.
3. Doppel- und Reihenhäuser sind in Putzart und Farbton gleich zu halten bzw. in ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen.
4. Kastengesimse sind zu vermeiden.

§ 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 sollen für die einzelnen Straßenzüge einheitlich gestaltet werden.
Ihre Gesamthöhe darf das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Das gleiche gilt für die seitlichen Einfriedigungen bis in Höhe der Bauflucht.

Gestattet sind:

Sockel 0,30 m hoch aus Naturstein oder Beton mit Abdeckplatte;
Zäune aus kräftigem, quadratischem Drahtgeflecht (Wellengitter-
form) in Rahmen aus Rohren.

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

Vorgärten und Vorplätze

1. Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Ihre Bepflanzung ist mit bodenständigen Gehölzen vorzunehmen.
2. Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
3. Sonstige unbebaute Flächen an Straßen und Plätzen sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 11

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzuleiten.

§ 12

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.

§ 13

Zusätzliche Genehmigungspflicht

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

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

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