

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 "Maierhalde", 3. Erweiterung,
der Stadt 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 (RGI. 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 Gestaltungsplan als Höchstgrenze eingetragen.
- (2) Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25.
- (3) Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl beträgt

| | |
|---|-------|
| bei eingeschossigen Gebäuden | 0,25, |
| bei eingeschossigen Gebäuden mit talseitigem Ausbau im Untergeschoß | 0,40. |

§ 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.

§ 5

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 5,00 m betragen, soweit im Bebauungsplan nicht ein geringeres Maß eingetragen ist.
- (2) Als Ausnahme ist ein seitlicher Grenzabstand von 3,60 m zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 10,00 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 10,00 m und bei talseitig zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf - auf der Talseite gemessen - vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m,
bei talseits zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf talseits nicht mehr als

0,60 m betragen und wird im Einvernehmen zwischen Bürgermeisteramt und Bezirksbaumeister festgelegt.

- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie sich in ihrer Größe dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und sich architektonisch einfügen.
- (5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (6) Für die im Einzelfall zulässige Dachneigung sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend (22 - 25° oder 28 - 32°). Für die Dachdeckung sollen in der Regel Tonziegel verwendet werden.
- (7) 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.
- (8) Bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach ist der Einbau von Einzelwohnräumen gestattet.
Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß entweder durch liegende Fenster oder durch Glas- bzw. Lüftungsziegel erfolgen.
- (9) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden und in ihrer Farbe dem Ziegeltönen entsprechen.
- (10) Dachaufbauten und Gaupen sind bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach nicht gestattet.

§ 7

Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Nebengebäude, ausgenommen Garagen, sind grundsätzlich nicht gestattet.
- (2) Zur Erlangung größerer Baukörper sind die Garagen mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu vereinigen oder mit diesem in baulichen Zusammenhang zu bringen.

- (3) Garagen dürfen zeitlich nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes errichtet 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) Kleintierhaltung ist nicht erlaubt.

§ 8

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke sind weitgehend einheitlich zu gestalten.
- (2) Die Abgrenzung zur Straße soll durch Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 8 cm über Gehwegoberkante erfolgen.
- (3) Der Grundstücksteil zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bleibt von Einfriedigungen frei. Von der Baulinie bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sind gestattet:
 - a) Hecken aus bodenständigen Sträuchern,
 - b) einfache Holzzäune, ggf. Heckenhinterpflanzung.
- (4) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
- (5) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 9

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 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.

§ 10

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.

§ 11

Planvorlage

- (1) Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.
- (2) 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.

§ 12

Zusätzliche Genehmigungspflicht

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

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

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