

Bebauungsvorschiften
zum Bebauungsplan der Stadt Engen im Gewann "Auf der Eck"

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 (RGBl. 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 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1-3 Baunutzungsverordnung.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Gestaltungsplan als Höchstgrenze einzutragen.
2. Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl bei ein - und zweigeschossigen Gebäuden 0, 25.

3. Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt die höchstzulässige Geschoßflächenzahl
- bei eingeschossigen Gebäuden 0,25,
 - bei eingeschossigen Gebäuden mit talseitigem Ausbau im Untergeschoß (bei Hanglage) 0,40,
 - bei zweigeschossigen Gebäuden 0,50.

§ 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 Abstand zwischen den Hauptgebäuden von mindestens 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 talseits zweigeschossigen Gebäuden sowie bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen mindestens 11,00 m betragen.

2. Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe bergseitig gemessen bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m betragen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoß-Fußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bei ebenem Gelände nicht mehr als 0,60 m und bei geneigtem Gelände, bergseitig gemessen, nicht mehr als 0,30 m betragen. In Zweifelsfällen wird die Sockelhöhe vom Stadtbauamt angegeben.
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 im Gestaltungsplan eingetragenen Maß~~nahmen~~ verbindlich.

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

7. Im Dachraum dürfen bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach nur Einzelwohnräume eingebaut werden. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
8. Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet.

§ 7

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
2. Als Anhalt für die Behandlung von Baugesuchen wurden Garagen an mehreren typischen Stellen im Gestaltungsplan eingetragen. Danach sind Garagen möglichst paarweise so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garage mindestens 5,00 m nicht eingezäunte Abstellfläche möglich ist. Es bleibt unbe-

nommen, die Garagen unmittelbar in Verbindung mit dem Hauptgebäude - unter Beachtung des Mindestabstandes von 5,00 m zur Straße - zu erstellen.

3. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht errichtet werden.
4. Sonstige Nebengebäude - insbesondere Kleintierstallungen - sind nicht gestattet. Raum für Gartengeräte kann in Verbindung mit den Garagen geschaffen werden.
5. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,70 m betragen. Als Bedachungsmaterial ist das des Hauptgebäudes zu verwenden.

§ 8

Einfriedigungen

1. Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind - soweit Einfriedigungen für notwendig gehalten werden - als lebende Hecken auszuführen. Sie können durch Maschendraht, der in der Hecke liegt, gesichert werden.
2. Betonierte Mauern sind nicht gestattet. Sockel aus Natursteinplatten oder Beton bis zu einer Höhe von 20 cm sind zulässig.
3. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Einfriedigungen an Straßeneinmündungen, -kreuzungen und Ausfahrten sollen nicht höher als 0,80 m über Fahrbahnhöhe sein.
4. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
5. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigungen ist nicht gestattet.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhält-

nisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Gelände-
verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berück-
sichtigen.

2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten
oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei An-
pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige
Gehölze verwendet werden.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind unmittelbar der Kanalisation zuzu-
leiten.
2. Bis zum Anschluß des Anwesens an eine zentrale Kläranlage
sind die Abwässer in Hauskläranlagen - entsprechend DIN 4261 -
vorzuklären. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage
müssen die Hauskläranlagen entschädigungslos außer Betrieb
gesetzt werden.
3. Die erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt un-
berührt.

§ 11

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Bau-
polizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbar-
häuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch
entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 12

Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die im § 123 Abs. 2 Buchstaben g und k LBO genannten Bau-
arbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Be-
bauungsplanes gilt § 31 BBauG.



10. I. 1964
Bürgermeisteramt

[Handwritten signature]