

E n t w u r f
der Polizeiverordnung
über
Bebauungsvorschriften

der Stadt B l u m b e r g Kreis Donaueschingen
zum Bebauungsplan vom 13.5.1960 für das Baugebiet "Im Winkel"

Aufgrund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.49 (Bad.GVBl. 1950 S.29); §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S. 938); §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.7.1935 (RGBl. s. 187); § 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 RGBl. I S. 104); §§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 249) in Verbindung mit § 1 der Dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1.4.1956 (Ges.Bl. S. 86) wird mit Zustimmung des Stadtrates folgende

Polizeiverordnung
über Bebauungsvorschriften erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Bauflichtenplan vom 13.5.1960, festgestellt vom Landratsamt -Bürgermeisteramt- am

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

- 1) Im Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden (vgl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind.
- 2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten.

§ 3

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstücks (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 30 % der Grundstücksfläche betragen.

§ 4

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser) nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben.
- 2) Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 3) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 4,00 m betragen. Ein seitlicher Grenzabstand von 3,00 m genügt, wenn ein Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden von 8,00 m gesichert ist.

§ 5

Gestaltung der Bauten

- 1) Der Grundriß der Gebäude soll ein langgestrecktes Rechteck bilden. Gebäudelängsseite mindestens 11 m
- 2) Die Sockelhöhe soll 0,50 m nicht überschreiten. Traufhöhen:

erdgeschossige Bauten maximal	3,50 m
2-geschossige Bauten maximal	6,50 m
- 3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 5) Entlang der Linie AC (Nordseite der Straße) sind eingeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach von mindestens 9 höchstens jedoch 20 ° zu erstellen. An der Linie DE (Südseite) sind 2-geschossige Wohngebäude mit flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung von 10 - 30 ° vorzusehen. An der Linie F, G (Südseite) sind eingeschossige Häuser mit Steildach 48 - 55 ° vorzusehen. Das Gebäude auf

der Nordseite der Linie FG (westlichstes Gebäude) ist 2-geschossig mit flachgeneigtem Dach mit einer Neigung von $10 - 30^{\circ}$ zu erstellen.

- 6) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei den Bauten mit flachgeneigtem Dach untersagt.
- 7) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 8) Dachgaupen sind nur bei den eingeschossigen Bauten mit Steildach gestattet.
- 9) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

§ 6

Nebengebäude und Garagen

- 1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
- 3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- 4) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagen-gruppe lt. Plan zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 RGBI. I. S. 219).

§ 7

Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl. und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nur verwendet werden, wenn die Baupolizeibehörde nach Anhörung des Ortsbauausschusses mit den vorgesehenen Farbmustern einverstanden ist.
- 2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 8

Einfriedigungen

- 1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nach Maßgabe der Baupolizeibehörde für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,
oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2) 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 Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude - nach Möglichkeit-

als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gewächse zu verwenden.

- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

- 1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Für die Entwässerung von Bauten, die vor Fertigstellung des Ortskanalnetzes errichtet werden, ist im Einzelfall ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Auch diese Bauten sind nach Fertigstellung des Ortskanalnetzes entschädigungslos an dieses Netz anzuschließen.

§ 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 die 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

Nachsichten

Die Baupolizeibehörde kann auf Antrag in begründeten Fällen nach Anhörung der Gemeinde ganz oder teilweise Befreiung von dieser Polizeiverordnung erteilen. Die Erteilung der Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 13

Schlußbestimmungen

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2 Buchstabe d, e, g und k LBO

erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

§ 14

Inkrafttreten

Die Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Donaueschingen, den

Landratsamt