

Polzeiverordnung

über

B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

der Gemeinde Pfaffenweiler Kreis Villingen zum Bebauungsplan vom 10.12.1957 für das Gewann Kohlbrunnen

Aufgrund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.1949 (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 -LOB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1935 (GVBl. S. 187); § I der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (BGBl. I Seite 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 01.04.1956 (Ges. Bl. S. 86) wird mit Zustimmung des Gemeinderats folgende

P O L I Z E I V E R O R D N U N G

über

B E B A U N G S V O R S C H R I F T E N

erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich aus dem Strassen- und Bauflichtenplan vom 10.12.1957 festgestellt vom Bürgermeisteramt Pfaffenweiler am 11. Mrz. 1959
LANDRATSAMT Villingen

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebiets

- (1) In dem Baugebiet dürfen abgesehen von kleinen Nebengebäuden (vgl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebiets vereinbaren lassen.
- (2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten. Tankanlagen für den öffentlichen Verkehr sind nur gestattet, soweit sie im Gestaltungsplan vorgesehen sind.

§ 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 nach Maßgabe des Gestaltungsplans vorgeschrieben. Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Für die zulässige Geschosshöhe, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- (3) Soweit es sich um die Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschosshöhe, Stellung, Firstrichtung und Dachform einem der Nachbargebäude anzugleichen.
- (4) Bei der offenen Bauweise muss der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6 m nicht unterschreiten.

§ 5

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein lang gestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,0 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	7,00 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,45 m betragen.
- (4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoss mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Das Untergeschoss wird als Hauptgeschoss gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen (eingeebneten oder natürlichen) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1,70 m beträgt.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muss, wie im Gestaltungsplan vorgesehen bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) mindestens 48° (Steildach) und darf höchstens 52° betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung höchstens 30° oder nicht weniger als 22° betragen. Bei Gebäudegruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (8) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden untersagt. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen zwischen Oberkante und Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren zulässig.
- (9) Nur bei den eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. 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.

- (10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet.

Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so auszuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

- (11) 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 einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- (4) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sind wie im Gestaltungsplan vorgesehen mit flachgeneigtem Dach 17° - 23° auszuführen.
- (5) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung –RGaO–) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219).

§ 7

Verputz und Anstrich der Gebäude

- (1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäuden sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben zu halten (Pastellfarben). Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Die Baupolizeibehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- (3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen.

§ 8

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind 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) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 9

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Auffüllungen 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 Gehölze zu verwenden.
- (3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen (bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen).

Bei Anlagen von Trockenklosetts sind wasserdicht Gruben ohne Überlauf herzustellen. Die Gruben sind ordnungsgemäß zu entleeren. Die Brauchwässer sind in besondere Klärgruben (Dreikammersystem) abzuführen und können nach Klärung in Sickergruben, Gräben oder sonst in geeigneter Weise abgeleitet werden.

- (2) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserpolizeiliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 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) In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.
- (3) 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

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...

LANDRATSAMT Villingen 11. Mrz 1959