

*trifft nach 20 Jahren
auf den Kopf*

Polizeiverordnung
über
Bebauungsvorschriften

*hier nur noch
technische Teil*

*(12. Juf.)
siehe Anlagen*

der Gemeinde **T a n n h e i m** Kreis Donaueschingen zum Bebauungsplan vom 1. April 1957 für das Gewann **S t a n k e r t**,

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 -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.7.1935 (GVBL. 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 Gemeinderats folgende

Polizeiverordnung
über Bebauungsvorschriften erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich aus dem Straßen- und Baufluchtenplan vom 1. April 1957, festgestellt vom Landratsamt Donaueschingen, am *18.2.1959*

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebiets.

WA } (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 Einwirkung belästigen können, sind verboten.

§ 3

Zulässige Überbauung.

Die Überbauung eines Grundstücks (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 30 % der Grundstücksfläche betragen. (GFZ = 0,3)

§ 4

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand.

(1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser oder Gebäudegruppen) 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 Geschößzahl, die Stellung, die Dachneigung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragung im Gestaltungsplan maßgebend.

(3) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 4,00 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.

§ 5

Gestaltung der Bauten.

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Gebäudegruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände - bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
bei zweigeschossigen " 6,50 m
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 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 bei den im Gestaltungsplan mit dem Zeichen " 1 s " (eingeschossig-Steildach) versehenen Hauptgebäuden mindestens 48° betragen. Bei den mit dem Zeichen " 1 f " (eingeschossig-flachgeneigt) versehenen Häusern darf sie höchstens 30° (flachgeneigtes Dach) 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 0,80 m, bei solchen mit flachgeneigtem Dach bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.

(9) Nur bei den 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.

*Befreiung
von
Dach-
eingebauten
25.3.98
1.10 Öffnungspunkt
(z. Schornstein
ebener. H. ETC)*

(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 mehr als die Hälfte 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 anzuordnen, daß die Trauge nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten 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 einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarten 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 Bedachungsmaterialien sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (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 Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidungsbedingungen zu behandeln (verputzen, Abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. 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 zu 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
- oder - einfache Hölzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung 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 Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse 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 planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung.

(1) Die häuslichen Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten und nach Klärung in das Ortskanalnetz abzuführen. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen.

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

§ 11

Besondere Bestimmungen für die an die Landstraße
I. O. Nr. 181 angrenzenden Baugrundstücke.

(1) Zugänge und Zufahrten der entlang der L.I.O. Nr. 181 geplanten Gebäude unmittelbar zur Landstraße dürfen nicht hergestellt werden. Sie dürfen nur von der Ortsstraße her erfolgen.

(2) Die an die Landstraße I.O. Nr. 181 angrenzenden Baugrundstücke müssen gegen diese mit einem lückenlosen, festen Zaun abgeschlossen werden.

§ 12

Planvorlage.

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

(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.

§ 13

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.

§ 14

Schlußbestimmungen.

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

§ 15

Inkrafttreten.

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft



Donauesschingen

3. April 1959

....., den

Landratsamt - Bürgermeisteramt

(Handwritten signature)