

Polzeiverordnung der Stadt Villingen

über die Bebauungsvorschriften für das Baugebiet

„Haslach“

Aufgrund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.1949
(Bad. GVBL 1950 S. 29);

§§ 2 und 3 der Reichs-VO über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGL I S.938);

§§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109, 123 Abs. 4, 126 Abs. 15 der Landesbauordnung – LBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. 07. 1935 (GVBL S. 187);

§ 1 der VO über die Regelung der Bebauung vom 15.02. 1936 (RGL I S. 104);

§§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (Ges. Bl. Baden-Württemberg S. 249) i. V. mit § 1 der 3. Durchführungs- VO zum Preisgesetz 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

erlassen:

Geltungsbereich

§ 1

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich aus dem Straßen- und Bauflichtenplan vom 10.10.1960, festgestellt am 21. Juli.1961.

Zweckbestimmung des Baugebiets

§ 2

- 1) Das Baugebiet ist Wohngebiet
- 2) Ausgenommen sind die für Klein- und Nebenerwerbssiedlungen bestimmten und im Straßen- und Bauflichtenplan näher bezeichneten Grundstücke an der Königsberger und Görlitzer Straße.

- 3) Im Wohngebiet sind insbesondere zulässig bauliche Anlagen für
 - a) Wohnungen
 - b) mit Zustimmung des Gemeinderats nicht störende gewerbliche und handwerkliche Kleinbetriebe, wenn sie sich auch hinsichtlich der äusseren Gestaltung in die Umgebung einfügen;
 - c) Läden, und zwar
an der Südseite der Königsberger Straße von Danzinger bis Görlitzer Straße,
an der Nordschleife der Karlsbader Straße sowie
an der für ein Geschäfts- und Verwaltungszentrum vorgesehenen und in den Planunterlagen bezeichneten Stelle;
 - d) Verwaltungen, soziale und kulturelle Zwecke, Sport, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe;
 - e) Tankstellen und Sammelgaragen, jedoch nur auf dem in den Planunterlagen angegebenen Platz.
- 4) In dem für Kleinsiedlungen bestimmten Gebiet sind zulässig
 - a) Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie
 - b) Kleintierställe und Nebengebäude, jedoch nur für den Eigenbedarf des Siedlers.
- 5) Die Erstellung landwirtschaftlicher Betriebe ist nicht statthaft.

Zulässige Überbauung

§ 3

Die Überbauung der Wohn- und Siedlungsgrundstücke darf nicht mehr als 30 % ihrer Fläche betragen. Für die Grundstücke anderer Nutzungsart dient der Gestaltungsplan als Anhalt.

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstände

§ 4

- 1) Im Baugebiet gilt die offene Bauweise nach Maßgabe des Gestaltungsplans.
- 2) Für die vorgeschriebene Geschößzahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Einzeichnungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 3) Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) sind möglichst gleichzeitig zu errichten und in jedem Falle aufeinander abzustimmen.
- 4) Der Grenzabstand der Vordergebäude (Bauwich) muß mindestens betragen
 - 3,00 m bei eingeschossiger Bauweise,
 - 3,60 m bei zweigeschossiger Bauweise,
 - 4,50 m bei dreigeschossiger Bauweise.
- 5) Der seitliche Mindestabstand zwischen zwei Vordergebäuden ergibt sich aus der Summe der beiden seitlichen Mindestgrenzabstände.

Gestaltung der Gebäude

§ 5

- 1) Die Vordergebäude sollen in massiver Bauweise erstellt werden. Holzskelettbauten und Gebäude in Fertigbauweise sind zulässig, wenn sich ihre äussere Gestaltung in das Straßenbild einfügt.
- 2) Der Grundriß der Wohngebäude soll in der Regel ein Rechteck darstellen. Dabei darf die Längsseite bei
eingeschossigen Gebäuden nicht weniger als 9 m,
zweigeschossigen Gebäuden nicht weniger als 11 m,
dreigeschossigen Gebäuden nicht weniger als 16 m
betragen.
- 3) Die Höhe der Wohngebäude vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe soll höchstens betragen
4 m bei eingeschossiger,
7 m bei zweigeschossiger und
10 m bei dreigeschossiger Bauweise.
- 4) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf bergseits nicht mehr als 80 cm über dem eingeebneten Gelände liegen.
- 5) Form und Neigung des Daches ist jeweils im Gestaltungsplan festgelegt. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung der Hauseinheiten gleich sein. Für die Dachdeckung der Vordergebäude sollen engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 6) Die Ausführung eines Kniestocks ist – unter Beachtung gestalterischer Gesichtspunkte – bei Wohngebäuden mit Steildach und Sparrengesims (48° - 55°) bis zu einer Höhe von 90 cm, bei Wohngebäuden mit flachgeneigtem Dach (27° - 33°) bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig. Der Kniestock wird gemessen zwischen OK Obergeschossdecke und dem Schnittpunkt der Sparren-Unterseite mit der Innenseite der Aussenwand.
- 7) Der Dachraum dient im Regelfalle zur Aufnahme von Abstellflächen und Trockenböden. Bei den Wohngebäuden mit flachgeneigtem Dach (27° - 33°) dürfen im Dachraum nur dann Wohnräume eingebaut werden, wenn sie durch Giebelfenster zu belichten und belüften sind. Nebenräume und der nicht ausgebauten Dachraum können auch durch liegende Fenster belichtet und belüftet werden.
- 8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei den Gebäuden mit Steildach zulässig. Sie sind so anzuordnen, daß die klare Wirkung des Daches nicht beeinträchtigt wird. Ihre Gesamtlänge darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Gebäudenseitenlänge betragen.

Die Höhe der Gaupenstirnseite soll – gemessen zwischen Dachfläche und Unterseite Sparren – das Maß von 90 cm nicht überschreiten. Durch die Dachaufbauten darf die Traufe nicht unterbrochen werden. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen sind in der Oberflächenbehandlung der Dachdeckung anzupassen.

- 9) Schornsteine sind am First oder in dessen Nähe aus dem Dach zu führen.

Nebengebäude und Garagen

§ 6

- 1) Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude und in einem guten baulichen Zusammenhang mit diesem stehen.
- 2) Nebengebäude benachbarter Grundstücke sind nach Möglichkeit zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- 3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung der Hauptgebäude erstellt werden.
- 4) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig sein. Die Firsthöhe darf 4 m, die Traufhöhe 3 m nicht überschreiten. Neigung und Eindeckung des Daches wird im Einzelfall baupolizeilich festgelegt.
- 5) Auf einem Wohnhausgrundstück darf nur ein Nebengebäude errichtet werden.
- 6) Die Erstellung von Einzelgaragen auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser ist nicht statthaft.
- 7) Garagen können in Fällen, bei denen eine andere Lösung unzumutbar wäre, oder wo es im Gestaltungsplan vorgesehen ist, auch vor der Bauflicht errichtet werden. Der Abstand von der Straßenflucht muß jedoch mindestens 6,0 m betragen; die Erstellung auf der seitlichen Nachbargrenze ist zulässig.
Ist eine rückwärtige Baugrenze festgelegt, so muß diese in jedem Falle berücksichtigt werden.
- 8) Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Stellplätze.

Verputz und Anstrich der Gebäude

§ 7

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Gebrauchsabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln.
- 2) Die Baugenehmigungsbehörde kann Farb- und Putzproben am Bau verlangen.
- 3) Bei Haupt- und Nebengebäuden sowie bei Gebäudegruppen sind Putz und Farbtöne aufeinander abzustimmen.

Einfriedigungen

§ 8

- 1) Die Einfriedigung der Grundstücke ist für die einzelnen Straßenzüge, mindestens jedoch auf derselben Straßenseite, einheitlich zu gestalten. Sie darf vor der Bauflicht nicht über einen 30 cm hohen Steinsockel oder 60 cm hohem Natursteinmauerwerk in Verbindung mit einer Heckenbepflanzung in einer Gesamthöhe von höchstens 1,10 m hinausgehen.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Gestattet ist jedoch die Verwendung von Draht und Drahtgeflecht zum Schutze der Hinterpflanzung in einer Weise, die das Einwachsen nicht verhindert.

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

§ 9

- 1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Auf die Nachbargrundstücke ist dabei Rücksicht zu nehmen. Ins Blickfeld tretende Stützmauern sind möglichst aus heimischen Natursteinen, keinesfalls aus unbearbeitetem Beton aufzuführen.
- 2) Die an den öffentlichen Raum grenzenden Teile der Wohnhausgrundstücke (Vorgärten) sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für ihre Bepflanzung sollen bodenständige Gewächse gewählt werden. Die Grundstücksflächen sind in gefälliger und angemessener Weise mit Bäumen und Sträuchern zu versehen.
Zugänge, Zufahrten und Vorplätze müssen geplant und befestigt sein.
- 3) Wäschetrockenplätze, Teppichklopfstangen u. ä. sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke und möglichst verdeckt vorzusehen.
- 4) Bei den Mehrfamilienhäusern sollen straßenseits verdeckte oder geschlossene Abstellplätze für Müllgefäße geschaffen werden.
- 5) Auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser sollen in ausreichender Zahl Kleinkinderspielflächen (Sandkästen) angelegt werden.

Entwässerung

§ 10

Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der Stadt Villingen vom 01.04.1960.

Planvorlage

§ 11

- 1) Neben den üblichen Unterlagen für Bauanträge kann die Baugenehmigungsbehörde die Darstellung benachbarter Gebäude und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen.
- 2) Es ist in jedem Falle das Gelände in seiner natürlichen und in seiner geplanten Form anzugeben.
- 3) Die Lage der Einstellplätze und Garagen sowie sämtlicher Außenlager (§§ 8 und 9) sind ebenfalls anzugeben.
- 4) Die Baugenehmigungsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der zu erstellenden Gebäude durch Stangen, Latten o. ä. so dargestellt werden, daß die Beurteilung des Gebäudes in seiner Umgebung möglich ist.

Ausnahmebewilligungen

§ 12

- 1) Die Baugenehmigungsbehörde kann auf Antrag ganz oder teilweise Befreiung von dieser Bauordnung erteilen. Die Erteilung der Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.
- 2) Bei größeren Bauvorhaben oder in Fällen von grundsätzlicher Bedeutung soll der Gemeinderat gehört werden.

Schlußbestimmungen

§ 13

Soweit diese Polizeiverordnung nichts anderes bestimmt, gelten ergänzend die Bestimmungen der Bauordnung der großen Kreisstadt Villingen im Schwarzwald – Stadtbauordnung – vom 15.09.1960.

Vorstehende Polizeiverordnung war in der Zeit vom _____ bis _____ an der Verkündungstafel des Rathauses angeschlagen. Auf den Anschlag wurde durch einen Hinweis in den für städtische Bekanntmachungen bestimmten Tageszeitungen am _____ aufmerksam gemacht.

Diese Polizeiverordnung tritt am 04.08.1961 in Kraft.

Villingen/Schwarzwald, den 24.07.1961