

Stadt Haslach As. 55

ZK 1365/95

Polizeiverordnung

über

Bebauungsvorschriften

der Stadt Haslach  
z. Bebauungsplan vom 25.3.59

Kreis Wolfach  
für das Baugebiet "Schafsteg"

(Aufgrund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.1944 (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 Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Baufluchtenplan vom 25. 3. 1959, festgestellt vom Landratsamt Wolfach

am 3. 10. 62 . . .

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

(1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden - (vgl. §6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebietes 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 in diesem Baugebiet nicht gestattet.

§ 3

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstückes ( § 22 LBO ) darf nicht mehr als 35 % 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) müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

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

Gestaltung der Bauten

(1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll in der Regel die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf von Oberkante Fußboden im Erdgeschoß (Sockeloberkante) bis zur Dachtraufe gemessen,

bei dreigeschossigen Gebäuden	höchstens	8,70 m
bei zweigeschossigen	"	5,80 m
bei eingeschossigen	" mit Kniestock	3,80 m
bei eingeschossigen	" (Nebengebäude)	3,20 m

betragen.

(3) Die sichtbare Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten. Sie beträgt in der Regel 0,70 m. Für die genaue Höhenlage des Sockels gelten die Angaben in den zugehörigen Schnittzeichnungen (1,00 m über fertiger Straßenhöhe in Hausmitte gemessen.)

(4) An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(6) Die Dachneigung muß bei Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit Kniestock) mindestens  $48^{\circ}$  (Steildach), bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden  $30^{\circ}$  (flachgeneigtes Dach) betragen. Bei Nebengebäuden darf die Dachneigung höchstens  $30^{\circ}$  betragen. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung müssen engoblierte Tonziegel verwendet werden. Bei Nebengebäuden ist die Verwendung von Dachpappe erlaubt.

(7) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden untersagt. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock vorgeschrieben. Dieser darf jedoch höchstens 0,80 m, gemessen zw. Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, betragen.

- (8) 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 Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen mehr als ein Drittel der 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 betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2-3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
- (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) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (3) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (4) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
- (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 - ROG - ) vom 17. Februar 1939 (RGBl. I. S. 219).

### Verputz und Anstrich der Gebäude

(1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubeschleidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln u. 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 öffentl. 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- quadratisch Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfried. soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfried. denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfried. ist nicht gestattet.

### § 9

#### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) die Vorgärten und sonstigen unüberbaut zulassenden Flächen an den Straßen sind geordnet anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung der Gärten einschl. Vorgärten sind fremdartige Sträucher und Bäume zu vermeiden. Für die Heckenbepflanzung eignen sich bodenständige Gehölze wie Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn u. Liguster.

(2) Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Bäume sollen möglichst gepflanzt werden. Es ist hierbei in der Hauptsache an Obstbäume gedacht.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

### § 10

#### Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

(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

Zu widerhandlungen

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmung dieser Polizeiverordnung wird aufgrund der eingangs genannten Bestimmung mit Geld oder Haft bestraft.

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung  
in Kraft.

Wolfach

....., den 23. Okt. 196

Landratsamt