

# B e k a n n t m a c h u n g

## P o l i z e i v e r o r d n u n g über Bebauungsvorschriften

der Gemeinde Obersimonswald Kreis Emmendingen  
zum Bebauungsplan vom 24.März 1960  
für das Gewann "Hofbauernhof".

Aufgrund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.1949 (Bad.GVBl..1950 S.29); §§ 2 u.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 Bauflichtplan vom 11. April 1960, festgestellt vom Landratsamt Emmendingen am 27. März 1961.

#### § 2

##### Zweckbestimmung des Baugebiets.

- 1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden (vergl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche 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.

§ 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 Gestaltungsplans vorgeschrieben.
- 2) Für die zulässige Geschößzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 3) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 5,00 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten.
- 4) Das im Straßen- und Bauflichtenplan und im Gestaltungsplan eingezeichnete rot schraffierte Sichtfeld an der Einmündung in die Landstraße I.O. Nr.173 muß von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden, soweit diese die Höhe von 0,80 m über Straßenhöhe überragen. Von den einzelnen Baugrundstücken dürfen zu der Landstraße I.O. Nr.173 weder unmittelbare Zugänge noch unmittelbare Zufahrten angelegt werden.
- 5) Wegen der Verkehrsübersicht muß auch der Geländestreifen längs der L.I.O. Nr.173 von jeder die Straßenhöhe mehr als 80 cm überragenden sichtbehindernden Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freigehalten werden, der zwischen der L.I.O.Nr.173 und einer gekrümmten Linie liegt, die im Abstand von 10,00 m südwestlich der rückwärtigen Bauflucht parallel zu dieser verläuft.
- 6) Durch die Bebauung des die L.I.O.Nr.173 berührenden Geländes darf der Abfluß des Oberflächenwassers von der Verkehrsstraße nicht verändert werden. Falls durch Auffüllungen usw. Veränderungen an bestehenden Straßengraben oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, müssen diese auf Kosten der Gemeinde oder des Anliegers ausgeführt werden.

§ 5

Gestaltung der Bauten

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

- 2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe 4.50 m betragen.
- 3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0.80 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 (eingebneten 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 Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$  (flachgeneigtes Dach) betragen.
8. Die Ausführung eines Kniestocks ist bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0.80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.
9. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 10) 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 ein 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 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 sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

- 5) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagegruppe 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 Baubescheidsbedingungen 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 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,  
einfache Holzsäune (Lattensäune) mit Heckenhinterpflanzung,  
quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung.  
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1.20 , nicht überschreiten.
- 2) In bebauten Straßenzügen (Paulücken) 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 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 Blumen und Sträuchern sind bodenständige

Gehölze zu verwenden.

3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden

§ 10

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 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 (Häusliche Bebauung) 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.

Nachsichtan

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 Buchstaben d, e, g und k LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Emendungen, den 27. März 1961

angeschlagen: 1.4.61

Landratsamt  
-Staatliche Verwaltung-  
-Abt. II b-  
I.V

Bez. Dr. Mayer