

Gemeinde Hainstadt
Landkreis Buchen

X

Polizeiverordnung
über
Bebauungsvorschriften
der Gemeinde Hainstadt, Kreis Buchen zum Teilbebauungsplan
für das Baugebiet im Gewann "In der Schüd".

Auf Grund der §§ 8 und 9 des Aufbaugesetzes vom 18. August 1948 (Reg. Bl. S. 127), 16. Mai 1949 (Reg. Bl. S. 87); §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10. November 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. Juli 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. November 1955 (Ges. Bl. Baden-Württemberg S. 249) in Verbindung mit § 1 der dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1. April 1956 (Ges. Bl. S. 86) sowie auf Grund der Kreisbauverordnung des Landkreises Buchen wird mit Zustimmung des Gemeinderates folgende Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften erlassen.

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan vom
festgestellt durch das Landratsamt Buchen am

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

Im Baugebiet dürfen abgesehen von kleinen Nebengebäuden ausschließlich Gebäude erstellt werden, die Wohnzwecken dienen. Einzelne gewerbliche Betriebe können zugelassen werden, sofern sie nicht durch Lärm, Staub oder Geruch Belästigungen im Wohngebiet verursachen.

Die zur Erweiterung des Schulhauses notwendigen Gebäude bleiben hier von unbefüllt.

§ 3

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstückes (§ 22 LBO) darf bis zu 30 % der Grundstücks-

fläche betragen.

§ 4

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

1. In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (nur Einzelhäuser) nach Maßgabe des Aufbauplanes Plan Nr. 60017/1 vorgeschrieben.
2. Für die zulässige Vollgeschoßzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Aufbauplan maßgebend.
3. Soweit es um die Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschoßzahl, Stellung, Firstrichtung und Dachform den Nachbargebäuden anzugelichen.
4. Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze mindestens 3 m betragen. Der Mindestabstand der Gebäude untereinander soll das Maß von 10 m nicht unterschreiten.
5. Der im Baufluchtenplan festgelegte Abstand der Gebäude von der Straßengrenze (Bauflucht) ist einzuhalten.

§ 5

Gestaltung der Bauten

1. Den Grundriß der Gebäude soll ein langgestrecktes Rechteck bilden.
2. Die Höhe der einzelnen Gebäude ist aus dem Querprofil Plan Nr. 60017/ ersichtlich.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude = Oberkante Erdgeschoßfußboden ist möglichst niedrig zu halten. Sie darf das Maß von 0.60 m nicht überschreiten.
4. An- und Vorbauten an Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung soll bei den Hauptgebäuden mit zwei Vollgeschossen und bei Hanghäusern $28 - 32^\circ$ betragen, bei solchen mit eineinhalbgeschossiger Bauweise $38 - 40^\circ$. Bei Gebäudegruppen soll die Dachneigung stets annähernd gleich sein. Als Material für die Dacheindeckung werden engobierte Tonziegel vorgeschlagen. Die Ausführung eines Kniestockes ist nur bei eineinhalbgeschossigen Bauten mit Steildach zulässig. Die Höhe des Kniestockes soll 0.8 m betragen, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren. Nur in diesen Bauten darf das Dachgeschoß als Wohnraum benutzt werden.

7. Dachgaupen sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Ihre Länge darf in keinem Fall mehr als $1/3$ der dazugehörigen Dachlänge betragen. Die Dachgaupen sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird.

§ 6

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Um größere Baukörper zu erhalten, sollten die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammengefaßt werden.
2. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
3. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Grundstücksfläche darf nicht mehr als 25 m^2 betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
4. 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 Baubescheidsbedingungen zu behandeln 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 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 0.80 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. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeeverhältnisse 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. Häusliche Abwässer (Fäkal-, Küchen-, Bad-, Waschküchenabwässer usw.) sind ungeklärt in das Kanalnetz abzuleiten. Hausanschlußleitungen müssen in unverfülltem Zustand von einem Vertreter der Gemeinde abgenommen werden.

§ 11

Planvorlage

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. 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 nach Anhörung der Gemeindeverwaltung auf Antrag in begründeten Fällen ganz oder teilweise Befreiung von Bestimmungen dieser Polizeiverordnung erteilen. Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 13

Schlußbestimmungen.

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

§ 14

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hainstadt, den 16.3.1960

Für die Gemeindeverwaltung:

Ulrich, Bürgm.