

Polzeiverordnung über Bebauungsvorschriften
der Gemeinde Elgersweier Kreis Offenburg zum Bebauungsplan
vom 24. Februar 1956 für die Baugebiete "Am Spitzgarten",
"Am Kraftweg", "Am Heerweg" und "An der Elsenheure".

--- --

Auf Grund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.1949
(Bad.GVBl. 1950 S.29); §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Bauge-
staltung 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 26.7.1955 (RGBl. I (GVBl. S.187); § 1 der Ver-
ordnung 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 Durchführungs-
verordnung zum Polizeigesetz vom 1.4.1956 (Ges.Bl. S.86) wird mit Zu-
stimmung des Gemeinderats folgende

Polzeiverordnung
über Bebauungsvorschriften erlassen :

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich aus dem Straßen- und Bau-
fluchtenplan vom 24. Februar 1956, festgestellt vom Landratsamt Offen-
burg am 25.12.1956 und dem ~~geänderten~~ Teilbebauungsplan für das
Gewann "Am Spitzgarten" vom März 1959, festgestellt vom Landratsamt
Offenburg am 29.9.1959.

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebiets

1) In dem Baugebiet dürfen - abgesehen von kleinen Nebengebäuden -
(vgl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Woh-
nen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche oder landwirtschaftliche
Betriebe können zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charak-
ter des Wohngebietes vereinbaren lassen. WA

2.) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe,
Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen be-
lästigen können, sind verboten. Tankanlagen für den öffentlichen
Verkehr sind nur gestattet, soweit sie im Gestaltungsplan vorgesehen
sind.

§ 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

Weg 1/19

Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben.

2.) In den Baugebieten ist ~~ein- bzw.~~ zweigeschossige Bauweise vorgesehen. *zw*

3.) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

4.) Soweit es sich um die Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschözzahl, Stellung, Firstrichtung und Dachform einem der Nachbargebäude anzugleichen.

5.) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3,60 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 7,20 m nicht unterschreiten.

§ 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 und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.~~

2.) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

~~bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m~~

bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m.

3.) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 1,20 m betragen.

4.) An- und Vorbauten an den Gebäuden 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 den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) mindestens 48° (Steildach) betragen.~~ Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung *(28-33°)* höchstens 30° betragen. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

7.) Die Ausführung eines Kniestockes ist ~~bei~~ zweigeschossigen Gebäuden untersagt. ~~Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock 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.~~

8.) ~~Nur bei den eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden.~~ Bei Haupt-

gebäuden 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 nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

9.) 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 bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel, bei Walmdächern an der Längsseite mehr als ein Viertel und an der abgewalmten Seite mehr als ein Sechstel 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 (~~Dachflächen~~) Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

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 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 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 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 (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 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:
 - a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
 - b) einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,
 - c) quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzung.Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 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 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.) Häusliche Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten ~~und~~ und solange zur Versickerung zu bringen, bis ein Ortskanalnetz hergestellt ist. Danach sind die Abwässer in das Ortskanalnetz einzuleiten. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen

(bei Ortskanalnetz ohne zentrale Kläranlagen).

Bei Anlage von Trockenklosetts sind wasserdichte Gruben ohne Überlauf herzustellen. Die Gruben sind ordnungsgemäß zu entleeren. ~~Die Brauchwässer sind in besondere Klärgruben (Dreikammersystem) abzuführen und können nach Klärung in Sickergruben, Gräben oder sonst in geeigneter Weise abgeleitet werden.~~

2.) Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche Genehmigung bleibt hiervon 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

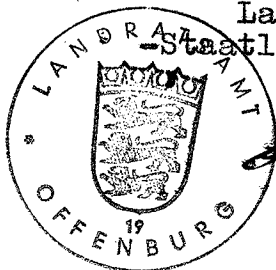
Die Ausführung der in § 123 Abs.2 Buchstabe d, e, g und k LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

§ 14

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Offenburg, den 5. Nov. 1959

Landratsamt
Staatliche Verwaltung-



i.v.
[Handwritten signature]