

rechtsverbindlich  
seit 1955

Polizeiverordnung  
über

Bebauungsvorschriften

für das Baugebiet - Gewann -  
der Gemeinde R i e d h e i m, Landkreis Konstanz.

Aufgrund der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I. S. 938); § 416 des Bad. Pol. Str. GB; §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4 109 der LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.7.1935 (BaGVBl. S. 187); § 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15.2.1936 (RGBl. I. S. 104); §§ 8 und 9 des Bad. Aufbaugesetzes vom 25.11.1949 (BaGVBl. 1950 S. 29), §§ 10 ff. des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (GesBl. Baden-Württemberg S. 249) und § 1 Satz 2 der 3. Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1.4.1956 (GesBl. S. 86), sowie der Baupolizeiverordnung für den Landkreis Konstanz v. 1.2.1957 wird mit Zustimmung des Gemeinderats folgende

Polizeiverordnung  
erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Bauflichtenplan vom 10.8.1954, festgestellt vom Landratsamt Konstanz am 10.10.1955. Zusammen mit diesem Straßen- und Bauflichtenplan nebst dem dazugehörigen Gestaltungsplan bilden nachfolgende Vorschriften den Bebauungsplan für das oben genannte Baugebiet.

§ 2

1) das Baugebiet wird für reine Wohnzwecke bestimmt. Es dürfen in dem Baugebiet, abgesehen von kleinen Nebengebäuden, nur Gebäude erstellt werden, welche ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Einzelne gewerbliche Betriebe können mit Zustimmung des Gemeinderats zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebiets vereinbaren lassen.

Kleinere landwirtschaftliche Betriebe können gleichfalls gestattet werden.

2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Geräusche oder Geruch belästigen können, sind grundsätzlich verboten; desgleichen die Anlage von öffentlichen Tankstellen, soweit solche nicht im Gestaltungsplan vorgesehen sind.

Bauweise und zulässige Bebauung.

- 1) In dem Baugebiet ist nach Maßgabe des Gestaltungsplanes die offene Bauweise (Einzelhäuser) - halboffene Bauweise (Doppelhäuser und Gebäudegruppen) vorgeschrieben.
  - 2) In dem Baugebiet müssen die Haupt- und Nebengebäude in massiver Bauweise erstellt werden. Holzskelettbauten können zugelassen werden, müssen jedoch einen Aussenputz wie die Massivgebäude erhalten.
  - 3) Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
  - 4) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,60 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf 7,20 nicht unterschreiten.
- Im übrigen sind die Grenzabstände gemäß dem Gestaltungsplan einzuhalten.

Zulässige Überbauung der Grundstücke.

Die einzelnen Grundstücke dürfen höchstens bis zu 40% ihrer Gesamtfläche überbaut werden.

Gestaltung der Bauten:

- 1) Die Geschosshöhen dürfen bei Wohngebäuden 2,75 m von Oberkante zu Oberkante nicht überschreiten.  
Die Höhe der Gebäude darf vom gewachsenen Gelände (Talseite) bis zur Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Bauten - 4,00 m.  
bei zweigeschossigen Bauten - 6,50 m.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,60 m betragen.  
Die Sockelhöhe darf bergseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.  
Die Sockelhöhe wird vom Bezirksbaumeister angegeben.

Die Bauten dürfen talseitig nicht mehr als mit 2 Vollgeschossen in Erscheinung treten. Das Untergeschoß ist als Vollgeschoß anzurechnen, wenn die Höhe vom eingeebneten Gelände bis Oberkante Erdgeschoß mehr als 1,80 m beträgt.

3) Zweigeschossige Gebäude müssen eine Mindestfrontlänge von 11,00 m erhalten.

4) Nur bei eingeschossigen Gebäuden ist die Ausführung von Kniestöcken gestattet. Die Höhe des Kniestockes darf das Maß von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante der fertigen Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Unterseite der Dachsparren an der Innenseite der Aussenwände nicht überschreiten.

Bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden mit Steildächern ist die Ausführung von Kniestöcken grundsätzlich untersagt.

In besonderen Ausnahmefällen kann bei flachgeneigten Dächern (bis  $32^\circ$ ) ein Kniestock bis 30 cm zugelassen werden.

5) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden.

Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden in eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) -  $48^\circ$  betragen.

Bei den zwei-geschossigen Gebäuden muß die Dachneigung 30 -  $32^\circ$  betragen.

Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäudehälften gleiche Dachneigung erhalten.

Die Dachflächen sind mit engobierten Tonziegeln einzudecken;.

6) Bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit steilem Dach dürfen im Dachraum Wohnungen bzw. Wohnräume eingebaut werden.

Bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten.

Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß entweder durch liegende Fenster oder durch Glas- bzw. Lüftungsziegel erfolgen.

7) Dachgaupen und Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung von Wohnräumen sind nur bei Gebäuden mit Steildächern gestattet. Sie sollen die klare Wirkung des Daches nicht beeinträchtigen und sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Gaupen und Aufbauten - bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes betragen.

Die lichte Fensterhöhe der Gaupen soll, im Rohbau gemessen, die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, zwischen Dachfläche und Unterkante der Dachsparren gemessen, - nicht mehr als 0,90 m betragen.

Dachaufbauten und Gaupen sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Außenflächen der Dachgaupen und Aufbauten sind in ihrem Farbton der Ziegelfarbe anzupassen.

8) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

9) Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden und in ihrer Farbe dem Ziegelton entsprechen.

10) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung harmonisch zu gestalten. Fensterumrahmungen sind, sofern solche überhaupt vorgesehen sind, in angemessenem Breite zu zeigen.

In den Giebelseiten sind Fensteröffnungen anzubringen.

Die Fenster sind mit Klappläden zu versehen.

## § 6

### Nebengebäude und Garagen

1) Zu jedem Hauptgebäude ist grundsätzlich nur ein Nebengebäude gestattet, das in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen soll.

Kleintierhaltung ist nur in den Nebengebäuden gestattet.

2) Zur Erlangung größerer Baukörper sind die freihstehenden Nebengebäude mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu vereinigen oder mit diesem in baulichen Zusammenhang zu bringen, oder zur Erlangung größerer Baukörper sind die freihstehenden Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

3) Nebengebäude dürfen zeitlich nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

Die Nebengebäude müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten. Pultdächer sind nicht gestattet.

4) Nebengebäude dürfen nur eingeschossige erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,50 m betragen.

5) Nebengebäude sind in ihrer Bauweise dem Charakter des Hauptgebäudes anzupassen.

6) Bei Mehrfamilienhäusern sind Einzelgaragen nicht gestattet.  
Die Garagen sind als Sammelgaragen auszuführen.

## § 7

### Äusseres der Gebäude

- 1) Die Gebäudeaußenseiten sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen.
- 2) Die Farbe des Aussenputzes ist in gebrochenen Farben (Pastellfarben) zu halten. Aufdringlich wirkende Farben sind nicht gestattet.
- 3) Nebengebäude und Garagen sind im gleichen Putz und Farbton wie die Hauptgebäude zu halten.
- 4) Doppelhäuser sind in Putzart und Farbton gleich zu halten bzw. in ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 5) Kastengesimse sind zu vermeiden.

## § 8

### Einfriedigungen, Stützmauern - Böschungen.

- 1) Bei Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück darf die Gestalt des natürlichen Geländes nicht beeinträchtigt werden. Bei Anlage von Stützmauern, Böschungen und dergl. muß auf die Nachbarsgrundstücke Rücksicht genommen werden.
- 2) Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Ihre Gesamthöhe darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. An Straßeneinmündungen und Kreuzungen innerhalb der Sichtdreiecke darf die Einfriedigung nicht höher wie 0,60 m hoch sein.  
Sockel 0,30 m hoch aus Naturstein oder Beton.  
Zäune mit 0,70 m hohen halbrunden Holzrahmen - senkrecht - in Form eines Scherengitters mit Heckenhinterpflanzung.  
Als Hecken sind bodenständige Sträucher anzupflanzen.
- 3) Die Verwendung von Stacheldraht als Straßeneinfriedigung ist grundsätzlich nicht gestattet.

§ 9

Vorgärten und Vorplätze.

- 1) Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Ihre Bepflanzung ist mit bodenständigen Gehölzern (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster usw.) vorzunehmen. Fremdartige Bäume und Sträucher sind zu vermeiden.
- 2) Vorplätze müssen planiert, befestigt und sauber gehalten werden.
- 3) Sonstige unbebaute Flächen an Straßen und Plätzen sind als geordnete Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 10

Entwässerung.

- 1) Abort- und Hausabwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Für die Entwässerungsanlagen gelten im übrigen ergänzend die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für den Landkreis K o n s t a n z, vom 1.2.1957.

§ 11

Planvorlage.

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben (in dreifacher Fertigung) 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 sind, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

§ 12

Nachsichten.

*gibt es nicht mehr in der 1. Aufl. HO.*

Die Baupolizeibehörde kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat in begründeten Fällen auf Antrag ganz oder teilweise Befreiung von diesen ortspolizeilichen Vorschriften erteilen.

Die Erteilung der Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 13

Soweit in dieser Ortspolizeiverordnung nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für den Landkreis Konstanz vom 1.2.1957

§ 14

Strafbestimmungen.

*§ 13 aufgehoben*

Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser ortspolizeilichen Vorschrift werden aufgrund der eingangs erwähnten gesetzlichen Bestimmungen mit Geld oder Haft bestraft.

§ 15

Inkrafttreten.

Diese Vorschriften treten am Tage nach ihrer Bekanntmachung inkraft.

LANDRATSAMT

