

*Rechtsverbindlich
seit 21.01.1956*

Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften

für das Baugebiet - Gewann *B r e i t e*
der Gemeinde Hilzingen, Landkreis Konstanz.

Auf Grund der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. IS 938), § 116 des Bad. Pol.Str.GB., §§ 2 Abs. 4, 32, 33, Abs. 4 109 der LBO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.7.1935 (BdGVBl. S. 187), § 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15.2.1936 (RGBl. 1 Seite 104), §§ 8 und 9 des Aufbaugesetzes vom 25.11.1949 (BdGVBl. 1950 S. 29), §§ 10 ff. des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (Ges. Bl. Baden-Württemberg S. 249) und § 1 Satz 2 der 3. Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1.4.1956 (Ges. Bl. S. 86) wird mit Zustimmung des Gemeinderats folgende

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

erlassen.

§ 1

Geltungsbereich.

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich aus dem Straßen- und Bauflichtenplan vom 12.1.1954, festgestellt vom Landratsamt Konstanz am 21.1.56. Zusammen mit diesem Straßen- und Bauflichtenplan bilden folgende Vorschriften den Bebauungsplan für das obengenannte 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.

2) Betriebe die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Geräusche oder Geruch belästigen können, sind grundsätzlich verboten;

§ 3

Bauweise und zulässige Bebauung.

- 1) In dem Baugebiet müssen die Haupt- und Nebengebäude in massiver Bauweise erstellt werden. Holzskelettbauten können zugelassen werden, wenn sie einen Aussenputz wie die Massivgebäude erhalten.
- 2) In dem Baugebiet ist nach Maßgabe des Gestaltungsplanes die offene Bauweise (Einzelhäuser) und halboffene Bauweise (Doppelhäuser und Gebäudegruppen) vorgeschrieben.
- 3) Für die zulässige Geschosshöhe, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Soweit es sich um die Schließung von kleineren Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschosshöhe, Dachform, Stellung und Firstrichtung der Nachbargebäude anzugleichen. Die Entscheidung darüber bleibt der Baupolizeibehörde überlassen.
- 4) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,60 mtr. betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf 7,20 mtr. nicht unterschreiten.

§ 4

Zulässige Überbauung der Grundstücke

Die einzelnen Grundstücke dürfen höchstens bis zu 25 % ihrer Gesamtfläche überbaut werden.

§ 5

Gestaltung der Bauten

- 1) Die Geschosshöhen dürfen bei Wohngebäuden 2,75 mtr. von Oberkante zu Oberkante nicht überschreiten.
Die Höhe der Gebäude darf vom gewachsenen Gelände (Talseite) bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Bauten 4,00 mtr.
bei zweigeschossigen Bauten 6,50 mtr.
- 2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,50 mtr. auf ebenen Gelände betragen. Die Sockelhöhe darf bergseitig nicht mehr als 0,30 mtr. betragen. Die Sockelhöhe wird vom Bezirksbaumeister angegeben.
- 3) Zweigeschossige Gebäude müssen eine Mindestfrontlänge von 11,00 mtr. erhalten.

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

5) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden. Bei Gebäuden die in Baublöcken erstellt werden, gilt als § 3 Ziffer 3 entsprechend.

Die Dachneigung muß den Hauptgebäuden in eingeschossiger Bauweise (mit oder ohne Kniestock) - 48 bis 50 ° betragen.

Bei den zweigeschossigen Gebäuden muß die Dachneigung 30 - 32° betragen. Bei Doppelhäuser müssen beide Gebäudenhälften gleiche Dachneigung erhalten. Die Dachflächen sind mit engobierten Tonziegel einzudecken.

6) Bei eingeschossigen Hauptgebäuden mit steilem Dach dürfen im Dachraum Wohnungen bzw. Wohnraum 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 Giebelfenster erhalten, Dachgaupen sind untersagt.

Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten 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 des Gebäudes betragen.

Die lichte Fensterhöhe der Gaupen soll, im Rohbau gemessen, nicht mehr als 0,80 mtr. 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 angemessenen 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 entsprechend (Klinkersteine) ohne Abdeckplatten.

10) Fensteröffnungen sind in ihrer ~~WÄH~~ Größe und Verteilung harmonisch zu gestalten. Fensterumrahmungen sind, sofern solche überhaupt vorgesehen sind, in angemessener Breite zu zeigen. In den Giebelseiten sind Fensteröffnungen anzubringen. Fenster sind tunlichst mit Klappläden zu versehen.

§ 6

Nebengebäude und Garagen

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

Kleintierhaltung ist nur in den Nebengebäuden gestattet, jedoch nur für den Eigenbedarf.

2) Die Stellung der Nebengebäude ist im Gestaltungsplan eingezeichnet.

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

Die Nebengebäude können als Flachdach mit 30 - 35° Neigung ausgebildet werden.

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

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

§ 7

Außeres der Gebäude

1) Die Aussenseiten der Gebäude sind spätestens ein Jahr nach der Rohbauabnahme zu verputzen.

2) Die Farbe des Außenputzes ist tunlichst in gebrochenen Farben (Pastellfarben) zu halten. Aufdringlich wirkende Farben sind nicht gestattet.

3) Nebengebäude und Garagen sind in 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) Kestengesimse sind tunlichst zu vermeiden.

§ 8

Einfriedigungen, Stützmauern - Böschungen.

1) Bei Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück darf die Gestalt des natürlichen Geländes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Bei Anlage von Stützmauern, Böschungen und dergl. muß auf die Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden.

2) Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.

Ihre Gesamthöhe darf das Maß von 1,-- mtr. nicht überschreiten. Gestattet sind:

Sockel - 0,30 mtr. hoch aus Naturstein oder Beton.

Zäune mit 0,60 mtr. - 0,80 mtr. - 1,-- mtr. hohen halbrunden Holarschmensenkreuz, in Form von einem Scherengitter mit Hecken-
hinterpflanzung.

Als Hecken sind bodenbeständige Sträucher anzupflanzen.

3) In bebauten Straßenzügen (bei Baulücken) sind die Einfriedigungen denen des Nachbargrundstücke anzupassen.

4) Die Verwendung von Stachendraht als Einfriedigung ist grundsätzlich nicht gestattet.

§ 9

Vorgärten und Vorplätze

1) Vorgärten sind tunlichst als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Ihre Bepflanzung ist mit Bodenständigen Gehölzern (Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster usw.) vorzunehmen. Frem-
artige 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.

4) Für den Fall, daß Vorgärten als Nutzgärten angelegt werden, dürfen nur niedrig wachsende Gemüsesorten zur Anpflanzung kommen.

§ 10

Entwässerung

- 1) Abort- und Hausabwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- 2) Für die Entwässerungsanlagen gelten im Übrigen ergänzend die Vorschriften der Bezirksbauordnung.

§ 11

Planvorlage

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

In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtsskizzen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrisslinie der Bauten Natur durch Stangen, Latzen usw. so dargestellt sind, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude in Gelände möglich ist.

§ 12

Nachsichten

Die Baupolizeibehörde kann im Einvernehmen mit dem Gemeinderat in begründeten Fällen ganz oder teilweise auf Antrag 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 K o n s t a n z .

§ 14

Strafbestimmungen

Zu widerhandlungen gegen die Bestimmungen dieser ortspolizeilichen Vorschriften werden auf Grund der eingangs erwähnten gesetzlichen Bestimmungen mit Geld oder Haft bestraft.

§ 15

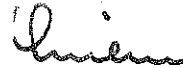
Inkrafttreten

Diese Vorschriften treten am Tage ihrer Bekanntmachung
in Kraft.

Konstanz, den 6. Dezember 1957

Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -

I.V.



(Leible)