

Polizeiverordnung
über
Bebauungsvorschriften

der Stadt B l u m b e r g / Baden Kreis Donaueschingen zum Bebauungsplan vom 14. November 1960 für das Baugebiet

"Neues Stadtzentrum"

Auf Grund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.1949 (Bad.GVBl. 1950 S.29); §§ 2 und 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 Gemeinderates folgende

Polizeiverordnung
über Bebauungsvorschriften erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Baufluchtenplan vom 14. November 1960, festgestellt vom Landratsamt Donaueschingen am

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Schaffung und Anlage des künftigen neuen Stadtzentrums von Blumberg. Die hier zu errichtenden Gebäude dienen der allgemeinen Öffentlichkeit (Rathaus), Kino, Läden) und dem Wohnen, Garagen und ggf. Lagerräume für Ladengeschäfte dürfen nur im Umfang, wie im Gestaltungsplan aufgezeigt errichtet werden.

Kleintierhaltung ist in dem Baugebiet grundsätzlich verboten. Einzelne gewerbliche Betriebe können nur zugelassen werden, wenn diese sich mit dem Charakter des Wohngebietes vereinbaren lassen.

§ 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 eine offene Bauweise nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben, Gebäudegruppen (Doppel- und Reihenhäuser) dürfen nur errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- 2) Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 3) Soweit es sich um die Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschoszahl, Stellung, Firstrichtung und Dachform einem der Nachbargebäude anzugleichen.
- 4) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3,00 m (Einzelhäuser an der Reinemannstraße) betragen. Der Mindestabstand zwischen den dortigen Hauptgebäuden darf das Maß von 7,00 m nicht unterschreiten. Für die übrige Bebauung gelten in Bezug auf die Grenzabstände und Gebäudeabstände die im Plan enthaltenen Eintragungen. Die Gebäudelängen sollen nicht überschritten werden.

Bei der 3-geschossigen Zeilenbebauung darf ein Abstand von 20 m nicht unterschritten werden. Ausgenommen hiervon ist aus gestalterischen Gründen die Bebauung nördlich der Hauptstraße.

§ 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. Die mehrgeschossigen Gebäude sollen aus städtebaulichen Gründen die

Längen erhalten wir im Plan festgelegt.

Im Interesse einer einheitlichen und architektonisch einwandfreien Gestaltung der Gebäude am Rathausplatz können besondere Anforderungen hinsichtlich der zur Verwendung kommenden Werkstoffe und handwerksgerechten Durchbildung von Bauteilen gestellt werden.

Auf der Nordseite der Hauptstraße sollen die Bauten 3-geschossig vorgesehen werden mit flachgeneigtem Dach.

Die am Rathausplatz vorgesehenen Gebäude sollen erhalten

- a) Postamt 3-geschossig mit flachgeneigtem Dach
- b) Der Verbindungsbau auf der Nordseite 4-geschossig mit flachgen. Dach
- c) Die Geschoszahl für das Rathaus bleibt der späteren Planung vorbehalten.

2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	6,50 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	9,50 m
bei viergeschossigen Gebäuden	12,50 m

3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0,45 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 der eingeschossigen Wohnhäuser an der Reinemannstraße mindestens 48° betragen. Bei den mehrgeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dächern soll die Dachneigung $25 - 30^\circ$ betragen.

Bei den Garagen und Ladenbauten soll die Dachneigung 15° nicht überschreiten. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein.

7) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zwei- und mehrgeschossigen 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 Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden 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 nichtausgebauten 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 der Gebäude 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 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 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) In dem Baugebiet dürfen als Nebengebäude lediglich Garagen (evtl. auch Lagerräume für den eigenen Bedarf) errichtet werden. Sie sollen in der Regel die im Gestaltungsplan eingetragene Stellung erhalten.
- 2) Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung der Hauptgebäude errichtet werden.

- 3) 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 17.2.1939 (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 Baubescheidbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln u. dergl.)^u 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 bei den Straßenbegrenzungen, die im Plan mit "Gärten nicht eingezäunt" bezeichnet sind.
Bei "Gärten eingezäunt" einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen 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 als Ziergärten oder Rasenflächen sind nach Erstellung der Gebäude sofort anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. In Anbetracht der Bedeutung des Baugebietes sind bei Baugenehmigungen die genannten Anlagen zur Auflage zu machen.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 10

Entwässerung

- 1) 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) 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 Gebäuden 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

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung
in Kraft.

Donaueschingen, den

Landratsamt