Anlage 10 - Fertigung 1
zum Antrag vom 15.3.1960

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

über Bebauungsvorschriften

für das Gewann "Maria-Schray-Äcker" der Stadt Pfullendorf, Ldkr. Überlingen, zum Bebauungsplan vom 29.3.1960

Aufgrund der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 1o.11.36 (RGBl. I S. 938), § 116 des Bad. PolStrGB. §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109 der LBO i.d.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 und § 1o ff des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S.249) in Verbindung mit § 1 Satz 2 der dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetzes vom 1.4.1956 (Ges.Bl. S. 86) RGaO. v. 17.2.39 RGBl. I S. 219 wird mit Zustimmung des Stadtrats folgende

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

erlassen.

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Strassen- und Baufluchtenplan vom März 1960, festgestellt vom Landratsamt Überlingen am 13. Mai 1963.
Zusammen mit diesem Strassen- und Baufluchtenplan nebst dem dazugehörigen Gestaltungsplan bilden nachfolgende Vorschriften den Bebauungsplan für das obengenannte Baugebiet.

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebiets

(1) Das Baugebiet wird für reine Wohnzwecke bestimmt. Es dürfen in dem Baugebiet nur Gebäude erstellt werden, welche ausschliesslich zum Wohnen bestimmt sind.
(2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Russ, Geräusche oder Geruch belästigen können, sind grundsätzlich verboten; desgleichen die Anlage von öffentlichen Tankstellen.

§ 3

Bauweise und zulässige Bebauung

(1) In dem Baugebiet ist nach Massgabe des Gestaltungsplanes die offene Bauweise (Einzelhäuser), halboffene Bauweise (Doppelhäuser) vorgeschrieben.

(2) In dem Baugebiet müssen die Haupt- und Nebengebäude in massiver Bauweise erstellt werden.
(3) Für die zulässige Geschosszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan massgebend.
(4) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 4,5 m betragen; der Mindestabstand zur Nachbargrenze der alten Bebauung mindestens 3,o m.

§ 4

Zulässige Überbauung der Grundstücke

Die einzelnen Grundstücke dürfen höchsten bis zu 33 % ihrer Gesamtfläche überbaut werden.

§ 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,oo m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12,oo m betragen.
(2) Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als o,5o m betragen. Die Sockelhöhe wird vom Stadtbauamt angegeben.
(3) Bei zweigeschossigen Gebäuden kann ein Kniestock bis 35 cm zugelassen werden.
(4) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung muss bei dem Hauptgebäude 30 bis 32° betragen.

Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäudehälften gleiche Dachneigung erhalten.

Die Dachflächen sind mit engobierten Tonziegeln einzudecken, es müssen Flachpfannen verwendet werden.

(5) Bei den zweigeschossigen 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 nicht ausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen. Es sind nur liegende Dachfenster mit höchstens 0,5 qm Lichtfläche zugelassen.

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

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

(8) Fensteröffnungen sind in ihrer Grösse und Verteilung harmonisch zu gestalten. Auch in den Giebelseiten sollten möglichst Fensteröffnungen vorgesehen werden.

§ 6

Nebengebäude und Garagen

(1) Zu jedem Hauptgebäude ist grundsätzlich nur ein Nebengebäude gestattet, das in angemessenem Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen muss.
Kleintierhaltung ist nur in den Nebengebäuden gestattet.

(2) Zur Erlangung grösserer Baukörper kann das Nebengebäude mit dem Hauptgebäude unter einem Dach vereinigt oder mit diesem in baulichen Zusammenhang gebracht werden.
Bei freistehenden Nebengebäuden sind zur Erlangung grösserer Baukörper die 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) Einzelstehende Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2,75 m betragen.

(5) Nebengebäude sind in massiver Bauweise zu erstellen und wie das Hauptgebäude einzudecken.

§ 7

Äudseres der Gebäude

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

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

(3) Das Verputzen und der Anstrich von Gebäuden ist baupolizeilich genehmigungspflichtig. Die Baupolizeibehörde kann die Anbringung von Farb- und Putzproben verlangen.

(4) Nebengebäude und Garagen sind in gleichem Putz- und Farbton wie die Hauptgebäude zu halten.

(5) Jedes Doppelhaus ist an sich in Putzart und Farbton gleich zu halten.

§ 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 Nachbargrundstücke Rücksicht genommen werden.

(2) Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten.
Ihre Gesamthöhe darf das Mass von 1,oo m nicht überschreiten.

Gestattet sind:

Stellkante höchstens o,15 m hoch aus Naturstein oder Beton. Dahinter offene Vorgärten bis zur Gebäudeflucht. Gartengelände zwischen Garage und Haus durch Hecken und Gartentürchen vom Vorgarten getrennt.
- oder -
Hinter Stellkante einfache Heckenpflanzung; lediglich durch Spanndrähte gesichert (Aufwuchsschutz).

Als Hecken sind bodenständige Sträucher anzupflanzen.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht als Strasseneinfriedigung ist grundsätzlich nicht gestattet.

§ 9

Vorgärten und Vorplätze

(1) Vorgärten sind tunlichst als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Ihre Bepflanzung ist mit bodenständigen Gehölzen (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 Plätzen und Strassen 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

Werbeeinrichtungen

(1) Werbeeinrichtungen aller Art dürfen nur mit Genehmigung der Baupolizeibehörde angebracht, aufgestellt oder verändert werden. Sie sollen sich in Form und Farbe dem Gebäude anpassen und sich allgemein in das Orts- und Strassenbild einfügen.

(2) Vorstehschilder dürfen höchstens o,8o m über die Gebäudeflucht vorspringen.
Bei Schildern, die in den Strassenraum ragen, muss die lichte Höhe zwischen Oberkante Gehweg und Unterkante Schild mindestens 2,50 m betragen. Die Vorderkante der Schilder muss mindestens o,70 m hinter der Bordsteinkante liegen. Bei Schildern, die in den Raum der Fahrbahn ragen oder bei Strassen mit flacher Strassenrinne muss die lichte Höhe zwischen Oberkante Strassenkrone und Unterkante Schild mindestens 4,5o m betragen.

(3) Die Aufstellung freistehender Schilder und Werbezeichen in den Vorgärten ist nicht gestattet.

(4) Werbeeinrichtungen jeder Art sind grundsätzlich unzulässig an Einfriedigungen, auf Dachflächen oder Dachfirsten, auf Grün- und Freiflächen, ferner an Masten, Bäumen, Brücken und Schornsteinen sowie ausserhalb der geschlossenen Ortslage.

§ 11

Entwässerung

(1) Abort- und Hausabwässer sind, da eine zentrale Kläranlage besteht, unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

(2) Für die Entwässerungsanlagen gelten im übrigen ergänzend die Vorschriften der Bezirksbauordnung bzw. die Ortssatzungen der Stadt Pfullendorf

§ 12

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.

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.

§ 13

Nachsichten

Die Baupolizeibehörde kann auf Antrag in begründeten Fällen nach Anhörung der Stadt Pfullendorf ganz oder teilweise Befreiung von dieser Polizeiverordnung erteilen. Die Erteilung der Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

§ 14

Strafbestimmungen

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

§ 15

Schlussbestimmungen

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

§ 16

Inkrafttreten

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

LANDRATSAMT 12 ÜBERLINGEN

Überlingen, den 13. Mai 1963
Landratsamt - Bauabteilung II -

S • h i e s s