

Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften  
zum Teilbebauungsplan für das Baugebiet "Brünlisbach"  
der Gemeinde Grafenhausen / Neustadt

Aufgrund der §§ 2 und 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGl. I.S. 938), §§ 1,2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 25.2.1936 (RGl. I.S. 104) und § 116 PolStrGB., § 2 Abs.4, §§ 32, 33, § 109 Abs. 4 LBO. wird mit der Zustimmung des Gemeinderats für das Baugebiet "Brünlisbach" der Gemeinde Grafenhausen folgende Polizeiverordnung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich.

- a) Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Bauflichtenplan vom                      festgestellt vom Landratsamt Neustadt am
- b) Zusammen mit diesem Straßen - und Bauflichten<sup>plan</sup>, nebst dem dazugehörigen Gestaltungsplan bilden nachstehende Vorschriften den Teilbebauungsplan für das obengenannte Ortserweiterungsgebiet.

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes.

- a) Das Baugebiet wird für reine Wohnzwecke bestimmt. Gewerbliche Betriebe können mit Zustimmung des Gemeinderats zugelassen werden, wenn sich diese mit dem Charakter eines Wohngebietes vereinbaren lassen (z.B. Geschäfte für den täglichen Bedarf, kleine Werkstätten und kleine landwirtschaftliche Betriebe).

- b) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Geräusche oder Geruch belästigen können, sind grundsätzlich verboten. Desgleichen die Anlage von Tankstellen.

### § 3

#### Bauweise und zulässige Überbauung.

- a) In dem Baugebiet ist nach Maßgabe des Gestaltungsplanes die offene (Einzelhäuser) Bauweise vorgeschrieben.
- b) Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- c) Die Geschoszahl bezieht sich immer auf die Straßenfront.
- d) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muß bei allen Bauten mindestens 3,00 m betragen.
- e) Die einzelnen Grundstücke dürfen höchstens bis zu 25 v.H. ihrer Gesamtfläche überbaut werden.
- f) 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. Die möglichst vollständige Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes wird dem Bauherrn zur Pflicht gemacht.

### § 4

#### Gestaltung der Bauten.

- a) Die Grundrisse der Gebäude müssen ein betontes Rechteck bilden.
- b) Alle Gebäude erhalten Satteldächer; bei 1-geschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung 50 - 55°.
- c) Die Dächer der Nebengebäude sollen die gleiche Neigung erhalten wie das Hauptdach. Pultdächer sind nicht zulässig.

- d) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie im angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- e) Die Geschöshöhen sollen bei allen Gebäuden das Maß von 2,80 m von Oberkante zu Oberkante nicht überschreiten.
- f) Die Ausführung von Kniestöcken ist zulässig. Bei 1-geschossigen Gebäuden kann der Kniestock bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen der Oberkante der Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zugelassen werden.
- g) Bei 1-geschossigen Bauten mit Steildächern soll durch Dachaufbauten und Gaupen die klare Wirkung des Daches nicht beeinträchtigt werden. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf hier nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der dazugehörigen Gebäude-seitenlänge betragen.
- h) Als Bedachungsmaterial sind engobierte Ziegel zu verwenden.
- i) Schornsteine sollen i.d.R. in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden und in der Farbe dem Ziegelton entsprechen.
- k) Die Fensteröffnungen sind in der Verteilung und Größe dem Maßstab des Gebäudes anzupassen; sie sind tunlichst gleichartig aufzuteilen. In den Giebelseiten sollen Fensteröffnungen angebracht werden.

## § 5

### Nebengebäude und Garagen.

Nebengebäude und Garagen (Einzelgaragen) sind mit dem Hauptgebäude in baulichen Zusammenhang zu bringen. Ist dies nicht möglich, so sind dieselben (beide als 1 Baukörper) auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks als freistehendes Gebäude zu errichten. Es ist darauf zu achten, daß jeweils 2 Rückgebäude auf der Grundstücksgrenze zusammen erstellt werden.

§ 6

Äußeres der Gebäude.

- a) Die Außenseiten der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme zu verputzen. Aufdringlich wirkende Farben sind für Putzton und Anstrich nicht gestattet.
- b) Nebengebäude und Garagen sind im gleichen Farbton wie das Hauptgebäude zu halten.
- c) Das Verputzen und Anstrich von Gebäuden ist baupolizeilich genehmigungspflichtig. Die Baupolizeibehörde kann die Anbringung von Farbe - und Verputzproben verlangen.

§ 7

Vorgärten und Einfriedigung.

- a) Die Einfriedigung der Grundstücke ist für die Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Als Einfriedigung ist ein 25 cm hoher Sockel mit 1,20 hoher Heckenpflanzung vorzusehen. Die seittl. Einfriedigung ist bis auf Gebäudetiefe entsprechend der Straßeneinfriedigung auszuführen. Für die Heckenpflanzungen eignen sich bodenständige Gehölze wie Feldahorn, Dorn, Hainbuche und Liguster.
- b) Die Vorgärten und sonstigen unüberbaut zu lassenden Flächen an den Straßen sind geordnet anzulegen und zu unterhalten. Für die Bepflanzung der als Ziergärten anzulegenden Vorgärten sind fremdartige Sträucher und Bäume zu vermeiden.

§ 8

Abwasserbeseitigung.

- a) Regenwasser kann oberirdisch abgeleitet werden.

- b) Fäkalien, Küchen-und sonstige Hausabwässer in den Gebäuden ohne Wasserspülung sind in wasserdichten Gruben ohne Überlauf zu sammeln.
- c) Gebäude mit Wasserspülung müssen eine vorschriftsmäßige mech.-biologische Hauskläranlage einbauen.
- d) Für jedes Anwesen bzw. für jede Teilsammelkläranlage ist ein wasserpolizeilicher Genehmigungsantrag über die Ortspolizeibehörde an das Landratsamt in 5-facher Fertigung einzureichen.
- e) Nach dem Bau der Gemeinde - Kanalisation mit Teilsammelkläranlagen müssen alle Anwesen an die Kanalisation angeschlossen werden. Das Regenwasser ist ebenfalls an die Ortskanalisation anzuschließen. Die Hauskläranlagen sind alsdann außer Betrieb zu setzen.

#### § 9

##### Ausnahmebewilligungen

Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung des Gemeinderats in besonders gelagerten Fällen auf Antrag Nachsicht von den einzelnen Bestimmungen dieser Vorschrift erteilen.

#### § 10

##### Strafbestimmungen.

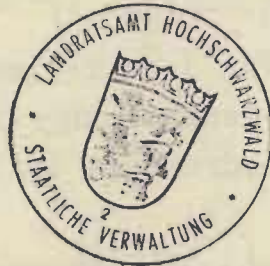
Zu widerhandlungen gegen diese Polizeiverordnung werden gem. § 367 Ziffer 15 Reichsstrafgesetzbuch und § 116 Bad. Strafgesetzbuch mit Geld oder Haft bestraft.

#### § 11

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Zum Gesuch vom 28.12.1956 gehörig  
Neustadt, den 25.7.1957

Landratsamt  
i. A.



*Pfefferle*

" Durch Beschluss vom 1.4.1958 hat das Landratsamt Hochschwarzwald gemäss § 9 des Bad. Aufbaugesetzes vom 25.11.1949 i.V. mit § 3 Abs. 5 Ortsstrassengesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.10.1936 und vom 19.6.1937 die Strassen- und Baufluchtenpläne der Teilbebauungspläne

1. " Brünnlisbach "
2. " Beim Signauerschachen - Im Mösle "
3. " Auf der Breite - In der Darishalden "

der Gemeinde Grafenhausen festgestellt.

Neustadt/Schw., den 1. April 1958

Landratsamt Hochschwarzwald " I.A.



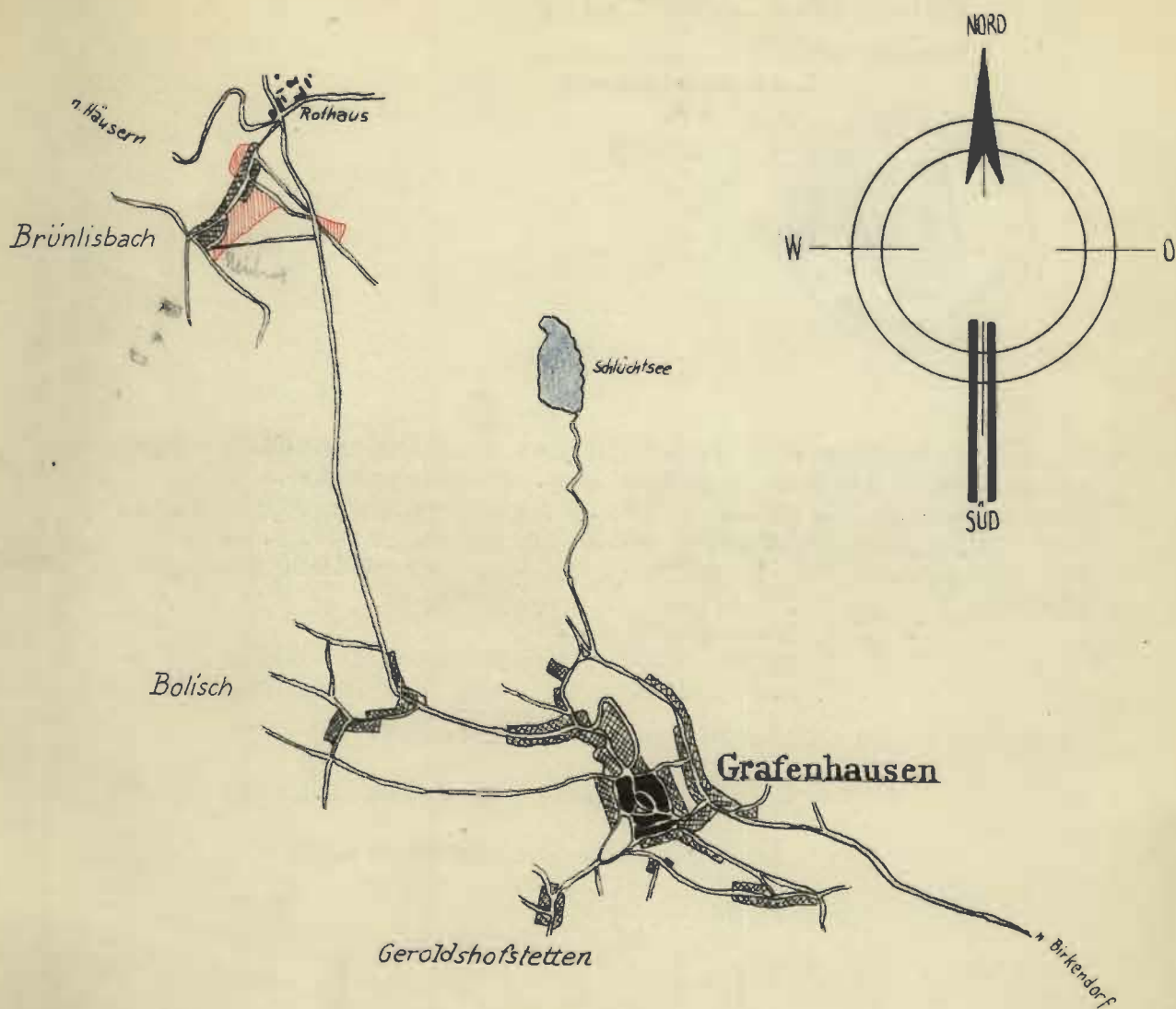
*Pfefferle*  
(Pfefferle)

Zum Antrag vom  
28.12.56 gehörig




Gemeinde Grafenhausen

Übersichtsplan

M.1 : 25000



Zeichenerklärung:

-  Historischer Kern (Alter Ortsteil)
-  vorhandene Wohnbauflächen
-  geplante Wohnbauflächen

Grafenhausen, im September 1956  
Für die Gemeindeverwaltung:

*Satti*

Bürgermeister

Karlsruhe, im November 1956  
Der Planfertiger

**Hermann Bührle**

Jng.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau

*Timm*



## E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

### für den Teilbebauungsplan Gewann "Brünlisbach"

In den letzten Jahren sind die vorhandenen Bauplätze zum größten Teil überbaut worden. Um eine geordnete bauliche Weiterentwicklung zu gewährleisten hat der Gemeinderat weiteres Baugelände ausgeschieden. In der Sitzung am 6.4.1956 wurde beschlossen den vorliegenden Teilbebauungsplan genehmigen zu lassen und die Feststellung von Straßen - und Baufluchten zu beantragen.

Über den bereits vorhandenen Weg (ausgehend von Staatsbrauerei Rothaus Landstraße) A - B - C - D - E - F - G soll das neue Baugelände erschlossen werden. Von der Landstraße abzwägend soll ein Verbindungsweg O - N - C festgestellt werden.

Die südliche Abgrenzung des Baugebietes bildet der Weg G - J - K. Von hier ausgehend sind 2 neue (Verbindungswege) Wege vorgesehen, J - H - F - und K - L - M - E sowie M - N.

Östlich der Landstraße ist zur Errichtung einer Pension ebenfalls Baugelände ausgeschieden mit dem zur Erschließung dienenden bereits vorhandenen Feldweg P - Q - R.

Das Erweiterungsgebiet wird an die vorhandene Wasserleitung angeschlossen.

Kanalisation ist noch nicht vorhanden. Bis zur Erstellung einer Gesamt - oder Teilkanalisation ist für die Ableitung der Abwässer die Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften zum Teilbebauungsplan "Brünlisbach" § 8 maßgebend.

Die Höhenlage der neuen Straßen richtet sich nach beiliegenden Längsschnitten.

Für die Stellung der Gebäude, sowie Geschößzahl ist der Gestaltungsplan mit der dazugehörigen Polizeiverordnung zu o.a. Teilbebauungsplan maßgebend.

Die Grenze des Planungsgebietes derjenigen Grundstücke, für die gegebenenfalls die Gemeinde nach § 26 des BAG das Eintrittsrecht in Anspruch nehmen will, ist klar ersichtlich im Plan (Orange) eingezeichnet.



Grafenhausen, im November 1956  
Für die Gemeindeverwaltung:



*Lotti*

Bürgermeister

Karlsruhe, im November 1956  
Der Entwurfsbearbeiter:

Hermann Bührlé  
Jng.-Büro f. Städtebau u. Tiefbau

*H. Bührlé*

Beratender Ingenieur (VBI)