

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

für den Teilbebauungsplan der Gemeinde

S c h ö l l b r o n n

für das Gewann : . . . . . " Hinter der Kirche "

Auf Grund der §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.36 (RGBl. 1 Seite 938), des § 116 des Bad. Pol. Str. GB., der §§ 13, 49, 54, des B.W. Pol. Ges. vom 21.11.1955 (B.W.G.Bl. 55 Seite 250), der §§ 2 Abs. 4, 32 Abs. 4, 109 114 Abs. 1 Ziff. 5 der LBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.7.1935 (Bad. GVBl. S. 187), § 1 der Bebauungsverordnung vom 15.2.1936 (RGBl. 1 S. 104) und der §§ 8 und 9 des Aufbaugesetzes vom 18.8.1948 (Reg.Bl. S. 127) wird mit Gemeinderatsbeschluß vom . . . . . und Erlaß des Reg. Präsidiums Nordbaden - Abteilung allgemeine und innere Verwaltung - vom . . . . . folgende ortspolizeiliche Vorschrift erlassen:

§ 1

Die Bebauungsvorschriften gelten für das mit orangener Farbe im festgestellten Straßen- und Bauflichtenplan für das Gewann "Hinter der Kirche" gekennzeichnete Gebiet. Der Straßen- und Bauflichtenplan, durch das Landratsamt Karlsruhe . . . am . . . . . festgestellt, bildet zusammen mit diesen Bebauungsvorschriften und dem Aufbauplan, den Teilbebauungsplan für das Gewann "Hinter der Kirche " .

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

Das Baugebiet wird für **Wohnzwecke** bestimmt, jedoch werden landwirtschaftliche und gewerbliche Kleinbetriebe zugelassen.

Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Geruch oder Geräusche belästigen können, werden zur Ansiedlung nicht zugelassen. Die Anlage von Tankstellen wird grundsätzlich verboten.

§ 3

Bauweise und zulässige Überbauung

In dem Baugebiet ist nach Maßgabe des Aufbauplanes die **offene Bauweise (Einzelhäuser)** vorgeschrieben. Für die zulässige Geschoszahl, die Stellung und die **Firstrichtung** der Gebäude sind die Eintragungen im Aufbauplan maßgebend.

Der Bauwich, d.h. der Grenzabstand der Hauptgebäude von der Nachbargrenze muß bei allen Bauten mindestens 3,00 m betragen. Die einzelnen Grundstücke dürfen höchstens bis zu 30 % ihrer Gesamtfläche überbaut werden.

#### § 4

##### Gestaltung der Bauten

Die Grundrisse der Gebäude müssen ein betontes Rechteck bilden. Alle Gebäude erhalten Satteldächer; bei 1 1/2 geschossigen Gebäuden beträgt die Dachneigung ca. 48°, bei 2 geschossigen Gebäuden ca. 30°. Die Dächer der Nebengebäude sollen die gleiche Neigung erhalten wie das Hauptdach. Pultdächer sind nicht zugelassen.

An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn ihr Größenverhältnis zum Hauptgebäude in angemessenem Verhältnis steht und sich architektonisch einfügen.

Die 1 1/2 geschossigen Gebäude werden mit Kniestock ausgebildet, der bis zu einer Höhe 0,80 m, gemessen zwischen der Oberkante der Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zugelassen wird. Bei 2 geschossigen Gebäuden wird ein Kniestock nicht zugelassen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten bei 1 1/2 geschossigen Bauten mit Steildächern darf nicht mehr als 1/3 der dazugehörigen Gebäudeseitenlänge betragen. Bei 2 geschossigen Bauten mit flachgeneigten Dächern sind Gauben nicht erlaubt.

Als Bedachungsmaterial sind engobierte Ziegel zu verwenden.

Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

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

Die Errichtung von Garagen in guter Gruppierung mit dem Hauptgebäude ist zulässig. Wenn möglich, ist der paarweise Zusammenschluß von Garagen auf der Grundstücksgrenze anzustreben. Sonstige Nebengebäude dürfen nur auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes und nur eingeschossig erstellt werden. Auch bei diesen Gebäuden ist der paarweise Zusammenschluß auf der Grundstücksgrenze anzustreben.

## § 6

### Putz und Anstrich der Gebäude

Der Außenputz ist spätestens 1 Jahr nach Gebrauchsabnahme der Gebäude aufzubringen. Für Putz und Anstrich dürfen keine aufdringlich wirkende Farben verwendet werden. Der Farbton des Putzes von Garagen und sonstigen Nebengebäuden ist in dem des Hauptgebäudes zu halten. Das Verputzen und Anstreichen von Gebäuden ist baupolizeilich genehmigungspflichtig. Die Baupolizeibehörde kann die Anbringung von Farb- und Putzproben verlangen.

## § 7

### Gestaltung der Vorgärten und Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke sind einheitlich zu gestalten. Als Einfriedigung gegen die Straße soll ein Zaun aus Holz auf einem höchstens 30 cm hohen Sockel Verwendung finden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedigung 1,10 m nicht überschreiten darf. Die seitliche Einfriedigung ist mindestens auf Gebäudeseitentiefe auszuführen.

Die Vorgärten und sonstigen unüberbaut zu lassenden Flächen an den Straßen sind geordnet anzulegen und zu unterhalten.

## § 8

### Abwasserbeseitigung

Das Regenwasser kann in Ermangelung einer Gesamtkanalisation oberirdisch abgeleitet werden. Fäkalien, Küchen- und sonstige Hausabwässer aus den Gebäuden ohne Wasserspülung sind in wasserdichten Gruben ohne Überlauf zu sammeln. Gebäude mit Wasserspülung müssen eine vorschriftsmäßige mechanisch und biologisch wirkende Hauskläranlage einbauen. Für jede Hauskläranlage bzw. für jede Teilsammelkläranlage ist ein wasserpöizeilicher Genehmigungsantrag über die Ortspolizeibehörde an das Landratsamt in 5-facher Fertigung einzureichen. Nach dem Bau der Gesamtkanalisation für die Gemeinde mit einer zentralen Kläranlage müssen alle Anwesen an die Kanalisation angeschlossen werden, und zwar mit Brauch- und Regenwasser. Die Hauskläranlagen sind alsdann außer Betrieb zu setzen.

## § 9

### Ausnahmebewilligungen

Die Baugenehmigungsbehörde kann, soweit nicht § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung entgegensteht, von den vorstehenden Vorschriften auf Antrag Nachsicht erteilen und die Nachsicht an besondere Bedingungen knüpfen.

§ 10

Außer den üblichen Strafbestimmungen gem. Aufbaugesetz § 35 werden Zuwiderhandlungen gegen diese Bebauungsvorschriften mit Geldstrafe bis zu 150.-- DM oder mit Haft bestraft. Der gleichen Strafe unterliegt, wer auf Grund dieser Vorschriften ergangenen Aufforderung zur Beseitigung ordnungswidriger Zustände nicht nachkommt.

§ 11

Diese ortspolizeiliche Vorschrift tritt am . . . . . in Kraft.

**Entschließung**

Der Straßen- u. Baufluchtenplan wird nach § 3(5) des Ortsstraßengesetzes, plan- u. bedingungsgemäß festgestellt. Er wird rechtswirksam, sobald er endgültig festgestellt ist.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 des Aufbaugesetzes genehmigt. Die vom Gemeinderat erlassenen Bauvorschriften entsprechen den Vorschriften der Landes- u. Bezirksbauordnung.

Karlsruhe, den **30. Mai 1961** 195\_\_

Landratsamt — IV A 1 —  
LA



Der Bebauungsplan wird als rechtswirksam endgültig festgestellt.

Karlsruhe, den **28. Aug. 1961**

Landratsamt - IV A  
Im Auftrag

