

Polizeiverordnung

über

Bebauungsvorschriften

der Gemeinde Heiligen berg Kreis Überlingen zum Bebauungsplan vom 16. Dezember 1960 für das Baugebiet "Bühlwiese"

Aufgrund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom 25.11.49 (Bad.GVB1. 1950 S.29); §§ 2 und 3 der Reichsverordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGB1. 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 (GVB1. S.187); § 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 RGB1. I S.104); §§ 10 ff des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (Ges.B1. Baden-Württemberg S.249) in Verbindung mit § 1 der Dritten Durchführungsverordnung zum Polizeigesetz vom 1.4.1956 (Ges.B1. S. 86) wird mit Zustimmung des Gemeinderats folgende

Polizeiverordnung über Bebauungsvorschriften erlassen:

8 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Straßen- und Baufluchtenplan vom 16. Dezember 1960, festgestellt vom Land-ratsamt Überlingen am 18. Juli 1961.

\$ 2

Zweckbestimmung des Baugebietes

- 1) Im Baugebiet dürfen abgesehen von Garagen (vgl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind.
- 2) Betriebe, die die Nachbarschaft durch Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Geruch, Geräusche, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen belästigen können, sind verboten.

\$ 3

Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstücks (§ 22 LBO) darf nicht mehr als 15 % der Grundstücksfläche betragen.

\$ 4

Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

- 1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise (Einzelhäuser) nach Maßgabe des Gestaltungsplanes vorgeschrieben.
- 2) Für die zulässige Geschoßzahl, die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.
- 3) Bei der offenen Bauweise mußt der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 4,00 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 8,00 m nicht unterschreiten.

\$ 5

Gestaltung der Bauten

- 1) Der Grundriß der Gebäude soll ein langgestrecktes Rechteck bilden. Gebäudelängsseite mindestens 11,00 m.
- 2) Bergseitig soll die Sockelhöhe 0,30 m nicht überschreiten. Traufhöhe bergseitig maximal 4,00 m.
- 3) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- 4) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- 5) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden 22 30° nicht überbzw. unterschreiten. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- 6) Die Ausführung eines Kniestockes ist unterwagt.
- 7) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 8) Schornsteine sollen in der Regel in der Birstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

\$ 6

Garagen

- 1) Die Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- 2) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe 1t. Plan zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 (RGB1. I S.219).

\$ 7

Verputz und Anstrich der Gebäude

- 1) Die Außenseiten der Haupt- und Nebengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln (verputzen, abschlämmen, verschindeln und dergl.) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten.
- 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 bodenbeständigen Sträuchern, oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung, oder quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

 Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.
- 2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

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 sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

 Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gewächse zu verwenden.
- 3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

\$ 10

Entwässerung

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 darge-stellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude 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

Die Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Überlingen, den 18. Juli 1961

Landratsamt-Bauabteilung II - In Vertretung:

Sturmely n



Erläuterungsbericht

Betr.: Gemeinde Heiligen berg Kreis Überlingen Teilbebauungsplan "Bühlwiese"

Allgemeines

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich um eine Fläche, die von Fürst Fürstenberg für eine Villenbebauung zur Verfügung gestellt wird.

Das Gelände wird von der Gemeinde voll erschlossen. Der Verkauf erfolgt durch Fürst Fürstenberg, wobei die gesamten Erschließungs-kosten der Gemeinde zurückerstattet werden.

I.) Begrenzung des Baugebietes und städtebauliche Situation

A) Das Baugebiet ist ist im

Norden durch den Feldweg längs der Lgb.Nr. 166 Osten durch die Feldfahrt zum Mühleteich Süden durch die Mulde des Mühleteiches und im Westen durch die Ortsstraße Lgb.Nr. 172

begrenzt.

Die genaue Begrenzung ist aus den Plänen M 1:1000 zu ersehen.

B) Städtebauliche Situation

Das Baugebiet befindet sich im Ortsteil "Steigen" (westlich Heiligenberg) in einem Gelände, das einehervorragende Rundsicht über die Schweizer Bergkette und das Schloß Heiligenberg bietet. Die geplante Bebauung lehnt sich an bereits bebaute Flächen des Ortsteiles Steigen an.

Das Gelände eignet sich infolge der hervorragenden landschaftlichen Lage und der Situation zum Ortskern Heiligenberg nur für eine sogenannte "gehobene Bauweise".

II.) Straßenführungen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Ortsstraße Lgb.Nr. 172, die auf eine Breite von 7,00 m auszubauen ist (Gehsteig 1,50 m + Fahrbahn 5,50 m), ferner über die Feldstraße (längs der Lgb.Nr. 166) die auf eine Breite von 7,00 m auszubauen ist (Gehsteig 1,50 m + Fahrbahn 5,50 m). Die Feldfahrt zum Mühleteich ist auf eine Breite von 5,00 m auszubauen.

Die Zuwegungen zu den talseitig gelegenen Häusern sind Privatwege. Die Garagen für die genannten Häuser sind an den öffentlichen Straßen angeordnet.

III.) Bauweise

Die Bebauung darf nur in Form von erdgeschossigen Häusern mit Flachdach erfolgen. Die lockere Bebauung soll sich weich in das Gelände einschmiegen, weshalb große Grundstücke gebildet und die Firstrichtung parallel zum Hang gewählt wurden.

Die Garagen wurden überwiegend zu Gruppen zusammengefaßt.

IV.) Öffentliche Flächen

Bei der Art und dem Umfang der geplanten Bebauung ist keine öffentliche Bedarfsfläche für Kinderspielplätze und dergl. erforderlich.

Für den vorliegenden Planbereich werden Ortsvorschriften erlassen, um Gewähr zu geben, daß die entstehende Bebauung den ortsplanerischen und landschaftlichen Forderungen entspricht.

München, den 16. Dezember 1960

Regierungsbaumeister München