

## Örtliche Bauordnung

für die Aufbaugebiete in den Gewannen "Breite Salzbrunnmatt",  
"Bannstöcke", "Rotzenberg", "Schulzentälele" und "Langenstück"  
der Gemeinde Sulz vom 13. Mrz 1957

Aufgrund der §§ 10 bis 13, 49 Abs. 1 des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (GesBl. S.249), i.d.F. vom 23.1.1956 (GesBl.S.3) und 30.1.1956 (GesBl. S.6) i.V.m. § 1 der 3. DVO hierzu vom 1.4.1956 (GesBl. S.86), ferner aufgrund der §§ 87a, 108 Ziff. 2, 116, 130 des Bad.Polizeistrafgesetzbuches vom 30.10.1863 mit seinen Änderungen, der §§ 366 Ziff. 10 und 367 Ziff. 15 des Strafgesetzbuches, sowie aufgrund der §§ 2, 17, 20 Abs. 4, 32 Abs. 1, 33 Abs. 4, 109 und 123 Abs. 4 der Bad.Landesbauordnung i.d.F.d.Bek. vom 26.7.1935 (GVBl. S.187), in Verbindung mit der Bad.Gesundheitsverordnung vom 23.12.1908 (GVBl. S.685), §§ 2 und 3 der VO über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBl. I S.938), der Bad.VollzVO. zur BaugestaltungsVO vom 23.1.1937 (GVBl. S.15), §§ 1 und 2 der VO über die Regelung der Bebauung vom 15.2.1936 (RGBl. I S.104), sowie §§ 8, 9, 42 und 43 des Bad.Aufbaugesetzes vom 25.11.1949 (Bad. GVBl. 1950 S.29) werden mit Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Sulz für die Aufbaugebiete in den Gewannen "Breite Salzbrunnmatt", "Bannstöcke", "Rotzenberg", "Schulzentälele" und "Langenstück" folgende

### Bebauungsvorschriften

=====

erlassen:

#### § 1

##### Geltungsbereich

Die Bebauungsvorschriften gelten für die in den am \_\_\_\_\_ vom Landratsamt Lahr festgestellten Straßen- und Bauflichtplänen mit blauer Farbe umrandeten Gebiete und bilden mit diesen zusammen sowie den Gestaltungsplänen den Teilbebauungsplan für die obigen Gewanne des Gemeindegebiets.

## § 2

### Baugenehmigung

1. Außer für die nach § 123 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) genehmigungspflichtigen Bauarbeiten ist vorherige Genehmigung der Baupolizeibehörde erforderlich für die in § 123 Abs. 2 Buchstaben d) und e) LBO genannten Bauten, wie Garagen, Schuppen, Garten- und Feldhäuschen, Geschirrhütten, Kleintierställe, Hühnerställe und für die in Abs. 2 Buchst. g) angeführten Einfriedigungen abseits der öffentl. Wege, wenn diese aus Mauerwerk oder Beton oder aus sonstigem undurchsichtig angeordnetem Material bestehen, sowie für Änderungen am Äußeren der Gebäude, für innere Umbauten und Instandsetzungen, bei denen neue Wände und Wände anderer Stärken, sowie Massivdecken eingebaut werden.
2. Ebenso bedarf das Verputzen, Schlämmen und Anstreichen der Gebäude der vorherigen Genehmigung der Baupolizeibehörde.

## § 3

### Form und Inhalt der Planvorlagen

Die Baugesuche müssen die Ansichten sämtlicher Gebäudeseiten enthalten (§ 126 LBO). Im Plan der Straßenansicht sind auch die Ansichten der Nachbarhäuser darzustellen, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seiner Umgebung ersichtlich ist. Für Bauvorhaben in unebenem Gelände ist ein Geländeschnitt beizufügen.

## § 4

### Zulässige Überbauung

Die Überbauung eines Grundstücks darf nicht mehr als 30 % der Grundstücksfläche betragen. Hof- und Gartenflächen sollen möglichst zusammenhängend sein.

## § 5

### Gebäudestellung und Abstand

1. Für die Stellung der einzelnen Wohngebäude und zulässige Geschobzahl gelten die Einzeichnungen im Gestaltungsplan, Maßstab 1 : 1 000. Die Richtung der Firstlinien der Gebäude müssen so, wie sie im Gestaltungsplan festgestellt sind, eingehalten werden.

2. Auch der Abstand der Gebäude richtet sich nach den Einzeichnungen im Gestaltungsplan; er darf von Gebäude zu Gebäude nicht weniger als 5,00 m und vom Gebäude zur Nachbargrenze nicht weniger als ~~3,00~~<sup>2,50</sup> m betragen. § 31 Abs. 1 LBO bleibt hiervon unberührt.

## § 6

### Gliederung und Art der Gebäude

1. In den Baugebieten dürfen nur Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden (Schuppen, Abstellraum) erstellt werden. Zu den Wohnhäusern können nach Bedarf je ein Schopf mit Kleintierstall erbaut werden, die formal einwandfrei gestaltet und in gutem Verhältnis zum Wohngebäude stehen müssen.
2. Sämtliche Nebengebäude, auch die Ökonomie und gewerblichen Teile der Gebäude, sowie Garagen müssen mit Rücksicht auf eine einwandfreie bauliche Gestaltung mit den Wohngebäuden unter einem Dach vereinigt oder aber mit diesen in einem guten baulichen Zusammenhang gebracht werden.
3. Vor- und Anbauten sind nur zulässig, wenn sie im angemessenen Außenverhältnis zum Gebäude stehen und in ihrer Erscheinung und Gestaltung eindeutig als zum Hauptgebäude gehörig angesprochen werden können.
4. Doppelhäuser sind nicht vorgesehen. Sie können im Einzelfall ausnahmsweise gestattet werden, wenn sie architektonisch einheitlich ausgebildet, den Nachbargebäuden angepasst und möglichst gleichzeitig errichtet werden.

## § 7

### Sockel- und Traufhöhe

In den vorhandenen Baulücken sind Sockel- und Traufhöhe den bestehenden Gebäuden anzugleichen. In Neubaugebieten soll die Sockelhöhe auf 0,90 m beschränkt bleiben.

## § 8

### Geschoßzahl und Dachform

1. Entlang der Landstraße II. Ordnung sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu erstellen, im übrigen Baugebiet ist nur eingeschossige Bauweise vorgesehen.

2. Eingeschossige Häuser können einen Kniestock erhalten. Die Ausführung des Kniestockes kann bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und Oberkante der Kniestockpfette, zugelassen werden.
3. Die Gebäude sind mit Satteldächern mit 48-50° Neigung auszuführen, wobei im einzelnen für die Dachform und Firstrichtung die Angaben im Gestaltungsplan maßgebend sind. Zweigeschossige Gebäude können im Einzelfall mit einer Dachneigung von 30° ausgeführt werden.
4. Zur besseren Raumausnutzung und Belichtung im Dachgeschoß der eingeschossigen Bauten sind Dachaufbauten zulässig; die müssen jedoch auf 1/2 bis 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge beschränkt bleiben. Ferner sind sie auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht.  
Die Seitenansichten der Aufbauten sollen in Farbe und Material mit der Dachdeckung übereinstimmen.
5. Für die Dachdeckung sind engobierte Biberschwänze zu verwenden.

## § 9

### Fensteröffnungen

Die Fensteröffnungen sind in der Verteilung und Größe dem Maßstab des Gebäudes und der Einheitlichkeit des Straßenwesens anzupassen und möglichst mit Klappläden zu versehen. Die Fenster sind tunlichst gleichartig aufzuteilen. Verschiedene Fenstergrößen am gleichen Gebäude sind zu vermeiden.

## § 10

### Außenputz

Neuerstellte Gebäude sind spätestens nach Ablauf eines Jahres nach dem Beziehen außen mit einem hellen Farbputz zu versehen. Aufdringlich wirkende Farbtöne sind untersagt.

## § 11

### 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 1,00 m nicht überschreiten.  
Gestattet sind:  
Sockel 0,20 m hoch aus Naturstein oder Beton.  
Zäune mit 1,00 m hohen halbrunden Hölzern -senkrecht - oder in Form eines Scherengitters ohne Heckenhinterpflanzung.  
Zäune aus kräftigem quadratischem Drahtgeflecht (Wellengitterform) im Rahmen aus Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.  
Als Hecken sind möglichst bodenständige Sträucher anzupflanzen.
3. In bebauten Straßenzügen (bei Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
4. Die Verwendung von Stacheldraht als Straßeneinfriedigung ist nicht gestattet.

## § 12

### Entwässerung - Abwasserbeseitigung

1. Sobald eine örtliche zentrale Abwasserleitung vorhanden ist, muß jedes zu Wohn-,Arbeits- oder Wirtschaftszwecken benützte Gebäude an die Abwasserleitung angeschlossen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Regenwässer in die Straßenrinne, Brauch und Küchenwässer in wasserdichte Gruben zu leiten. Grubenüberläufe sind strengstens verboten.
2. Abortabwässer dürfen nur nach vorheriger Klärung durch eine vorschriftsmäßige Hauskläranlage in die Kanalisation abgeleitet werden. Wo Abzugsgräben mit reichlicher Wasserführung vorhanden sind, können Überläufe aus Kläranlagen gestattet werden. Für sämtliche Kläranlagen ist die vorherige wasserpolizeiliche Genehmigung einzuholen. Der entsprechende Antrag ist über die Gemeinde beim Landratsamt einzureichen.

## § 13

### Baudispense

Ausnahmen von zwingenden Bestimmungen dieser Bauordnung sind zulässig. Über sie entscheidet im Einzelfall die Baupolizeibehörde gem. § 4 Abs. 2 der LBO nach vorheriger Zustimmung des Gemeinderats.

§ 14

Strafbestimmungen

Zu widerhandlungen gegen diese Bebauungsvorschriften werden mit Geldstrafe bis zu DM 150,- oder mit Haft bestraft. Außerdem bleiben der Baupolizeibehörde bei vorschriftswidriger Bauausführung die Zwangsmaßregeln des § 116 Abs. 2 des PolStGB in Verbindung mit dem Polizeigesetz vorbehalten.

§ 15

Schlußbestimmungen

Diese Bebauungsvorschriften treten am 13. März 1957 *der öffentl. Bekanntmachung* in Kraft.

Lahr, den 13. Mrz 1957

Landratsamt - *II b* -

- *Staatliche Verwaltung* -



*Opfermann*

1116