

P O L I Z E I V E R O R D N U N G  
über  
B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N  
=====

der Gemeinde I B A C H Kreis O F F E N B U R G zum  
Bebauungsplan vom 24. August 1960 für das Baugebiet Gewann  
" Im Armersgrund "

Auf Grund der §§ 8 und 9 des Badischen Aufbaugesetzes vom  
25.11.1949 (Bad. GVBL.1950 S. 29); §§ 2 und 3 der Reichsver-  
ordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RGBL. 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 (GVBL. S. 187) ; § 1 der Verordnung über die Regelung  
der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBL. I S. 104); §§ 10 ff  
des Polizeigesetzes vom 21.11.1955 (Ges.Bl. Baden-Württemberg  
S. 249) in Verbindung mit § 1 der Dritten Durchführungsver-  
ordnung zum Polizeigesetz vom 1.4.1956 (Ges.Bl. S. 86) wird  
mit Zustimmung des Gemeinderats ~~folgende~~ in Verbindung mit § 174 Abs.1  
des Landesbaugesetzes vom 23.6.1960 folgende

Polizeiverordnung  
über Bebauungsvorschriften erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich aus dem Straßen- und  
Baufluchtenplan vom 24. August 1960, festgestellt vom Landrats-  
amt O F F E N B U R G am 16. Jan. 1962 . . . . .

§ 2

Zweckbestimmung des Baugebiets

(1) In dem Baugebiet dürfen -abgesehen von kleinen Nebengebäuden-  
(vgl. § 6) nur Gebäude erstellt werden, die ausschließlich zum  
Wohnen bestimmt sind.

Einzelne gewerbliche sowie landwirtschaftliche Betriebe können zugelassen werden, soweit diese sich mit dem Charakter des Wohngebiets vereinbaren lassen.

(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 20 % der Grundstücksfläche betragen.

### § 4

#### Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

(1) In dem Baugebiet ist die offene Bauweise ( Einzelhäuser ) nach Maßgabe des Gestaltungsplans vorgeschrieben.

Doppelhäuser dürfen nur nach besonderer Genehmigung errichtet werden, wenn sie gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.

(2) Für die zulässige Geschoßzahl, die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

(3) Soweit es sich um die Schließung von Baulücken handelt, sind die Neubauten in Geschoßzahl, Stellung, Firstrichtung und Dachform einem der Nachbargebäude anzugleichen.

(4) Bei der offenen Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen mindestens 3.00 m betragen. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6.00 m nicht unterschreiten.

### § 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 9.00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11.00 m betragen.

(2) Die Höhe der Gebäude darf vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen :

bei eingeschossigen Gebäuden talseitig höchstens 5.50 m.

(3) Die Sockelhöhe der Gebäude ( Oberkante Erdgeschoßfußboden ) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf bergseitig nicht mehr als 0.30 m betragen.

(4) Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseitig mit einem Hauptgeschoß mehr als im Gestaltungsplan vorgesehen in Erscheinung treten, jedoch höchstens mit einer Geschoßhöhe von 2.25 m. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn die Höhe vom endgültigen ( eingeebneten oder natürlichen ) Gelände bis Oberkante Erdgeschoßfußboden mehr als 1.70 m beträgt.

(5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

(6) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.

(7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden bei eingeschossiger Bauweise ( mit oder ohne Kniestock )  $48^{\circ}$  -  $52^{\circ}$  (Steildach) betragen. Bei Gebäudegruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

(8) Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden untersagt. Bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0.80 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren, zulässig.

(9) Nur bei den eingeschossigen Hauptgebäuden mit Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen und Wohnräume eingebaut werden. Bei 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.

(10) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform

nicht beeinträchtigt wird. In keinem Falle darf die Gesamtlänge der Dachgaupen bei Gebäuden mit Satteldächern mehr als ein Drittel betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0.90 m betragen. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 oder 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepasst werden.

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

## § 6

### Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

(2) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.

(4) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

(5) Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Grundstück nicht als Einzelbaukörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung - RGaO -) vom 17. Februar 1939 (RGBl. 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) und in hellen Farben (Pastellfarben) zu halten. Auffallend wirkende Farben dürfen nicht verwendet werden.

(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 mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,

- oder - einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung,.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

(2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

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

## § 9

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

(1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 Gehölze zu verwenden.

(3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

## § 10

### Entwässerung

(1) Häusliche Abwässer sind über die Kanalisation in die von der Gemeinde auf dem Baugebiet zu erstellende Teil-Sammelkläranlage abzuführen.

(2) Für die Entwässerung von Bauten, die vor Fertigstellung des Ortskanalnetzes errichtet werden, ist im Einzelfall ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Auch diese Bauten sind nach Fertigstellung des Ortskanalnetzes entschädigungslos an dieses Netz anzuschließen.

## § 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) In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist.

(3) 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.

## § 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

Diese Polizeiverordnung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



OFFENBURG, den 16. Jan. 1962.

Landratsamt  
Staatliche Verwaltung

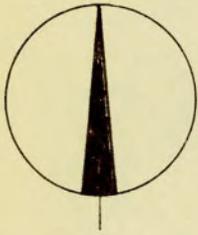
i.v.

le.

# Gemeinde Jbach

Teil-Bebauungsplan für das Gewann „Im Armersgrund“

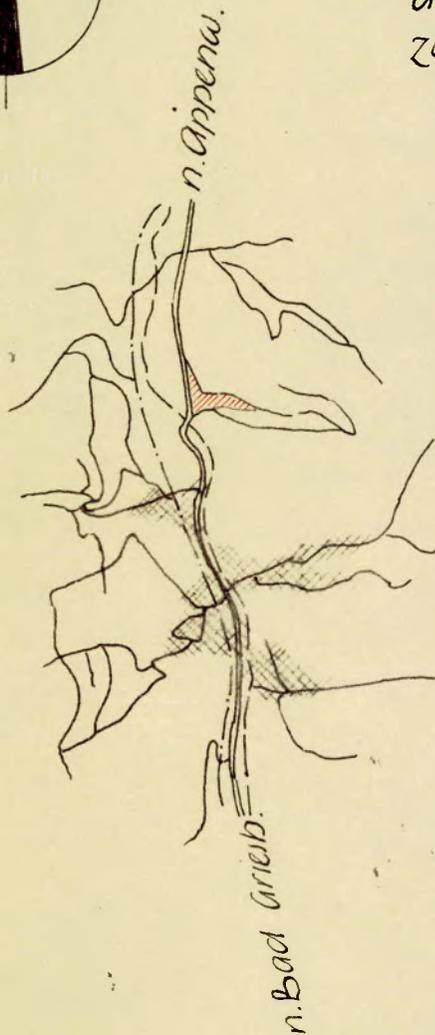
Übersichtsskizze Masstab = 1 : 25000



Anlage 2

fertigung 2

zum Antrag vom 24. August 1960 Gehörig



- ==== Bundesstrasse Nr. 28
- sonst. Landstr. u. Feldwege
- - - Nebenbahn Appenweiler-Bad Griesbach
- - - Rench

Jbach, den 24. August 1960

Der Bürgermeister:



Offenburg, den 24. August 1960

Der Planfertiger:

BERTOLD MÜNCHENBACH FREIER ARCHITEKT  
ARCHITEKTENLISTE  
B.A.-WTTBG. NR. 6114  
OFFENBURG / B. MOSCHEROSCHWEG 5 TEL. 1046

# Gemarkung Jbach

Grundst. Nr. 55-<sup>55</sup>/<sub>12</sub>

Abzeichnung der Katasterkarte

In den Erlen

Anlage 4  
zum Antrag vom 24. August 1960 Gehörig

## Gemeinde Jbach

Teil-Bebauungsplan für das Gewann „Im Armersgrund“

Strassen- und Baufluchtenplan

Nord

### Erläuterungen:

- festgestellte u. bestehenbleibende Strassenflucht
- festgestellte u. bestehenbleibende Bauflucht
- neufestzustellende Strassenflucht
- neufestzustellende Bauflucht u. Strassen- u. Bauflucht
- aufzuhebende Strassenflucht
- öffentliche Strassenflächen u. Platzanlagen
- Vorgärten u. private Grünanlagen
- Grenze des Planungsgebietes

Nebenbahn Appenweier - Bad Griesbach

(Hoferlesmatt)

(Am Schrofen)

(Im Armersgrund)

Rench  
Brujosenbrücke

(Auf der Matte)

Die Feststellung des Plans wird gemäß § 9 des Bad. Verordnungs vom 25.11.1943, § 3 Abs. 6 des Bad. Ortsstatutengesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.10.1936 und § 174 Abs. 1 des Bundesstatutengesetzes vom 23.6.1960 bekräftigt.

Offenlegung dem 16. Januar 1962  
Landratsamt Offenburg  
- Staatliche Verwaltung -  
Abt. I 6



Jbach, den 24. August 1960  
Der Bürgermeister:

Offenburg, den 24. August 1960  
Der Planfertiger:  
Bertold Münchenbach Freier Architekt  
ARCHITECTENLISTE  
BAD-WTTBG. NR. 6114  
OFFENBURG/B. MOSCHEROSCHWEG 5 TEL. 1049

Ergänzt Offenburg, den 9. Juni 1960



der -7. Sep. 1960  
Vermessungsamt  
A. Kuntz, P.M. Ing.

Maßstab 1:1000

Stand 1958

Vervielfältigungen, Vergrößerungen und Verkleinerungen sind verboten.

Weher

A. k

54

Grasrain

W. o

W.

54

A. a

15

W.

A. d

57

G. b

A. b

56

Wd.

11  
W.  
b

10

Wd. x

Wd. y

W. b

A. v

W. u

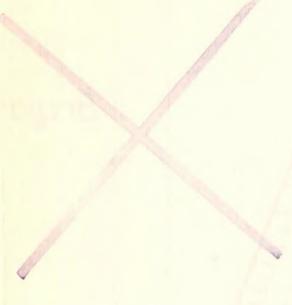
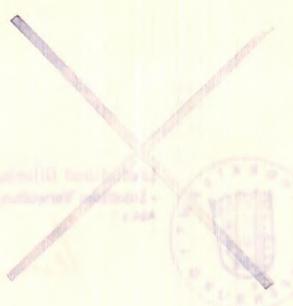
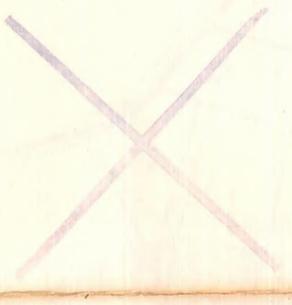
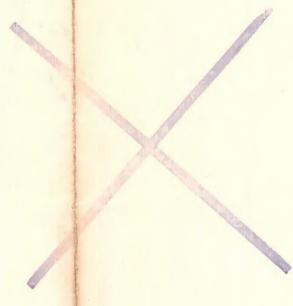
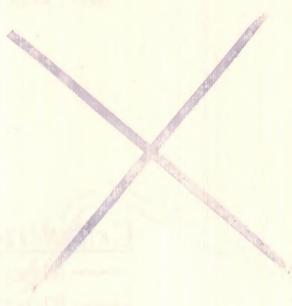


X

Gemarkung Jbach

Genehmigt mit Erlaubnis des  
Regierungspräsidiums Südbaden  
Abteilung  
allgemeine und innere Verwaltung

v. 5.12.1960 Nr. 5024/0217/414



Örtliche Verwaltung  
Gemeinde Jbach

1:1000

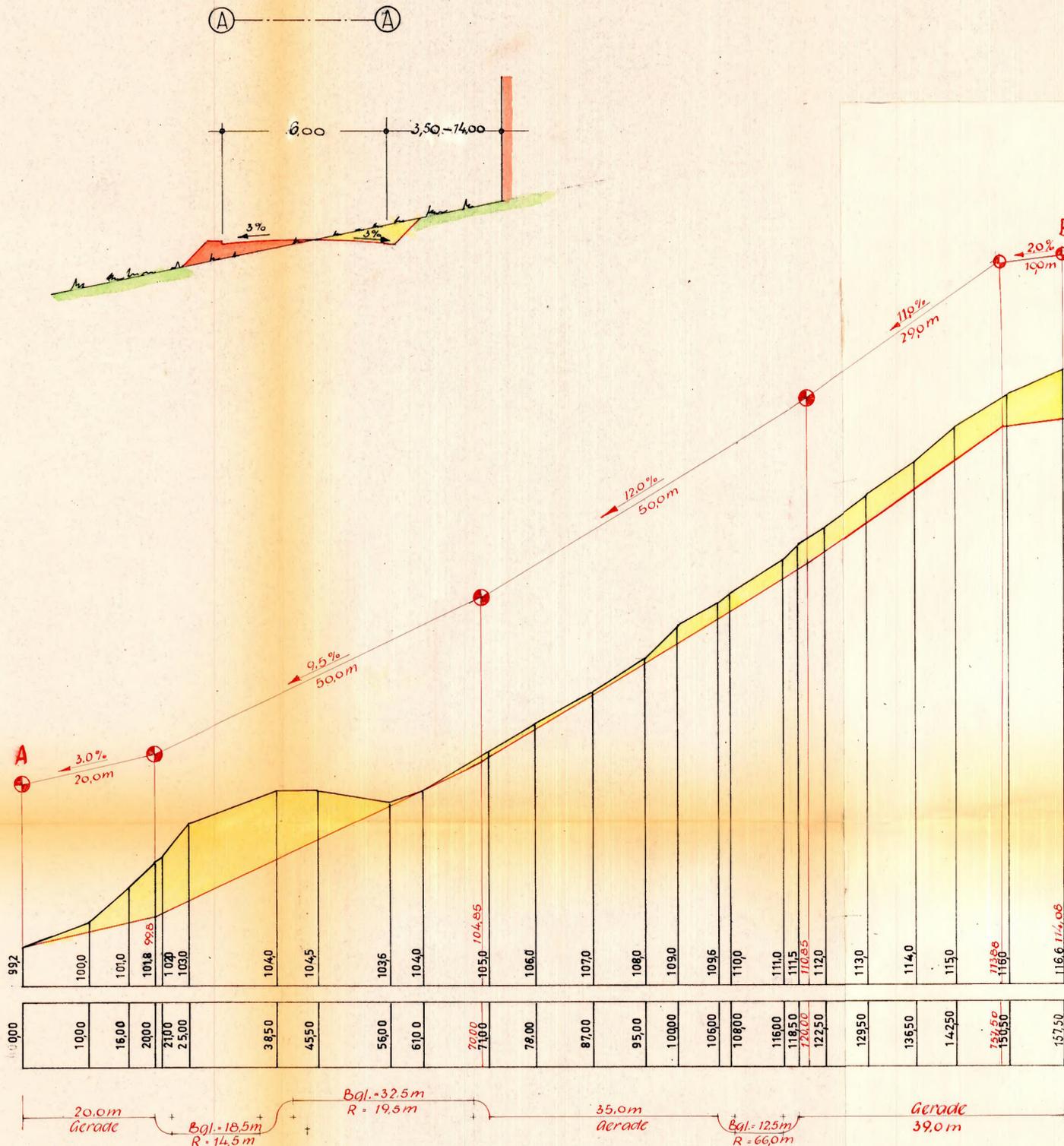
# Gemeinde Jbach

Teil-Bebauungsplan für das Gewann „Im Armengrund“

Strassenlängsschnitt Masstab = 1 : 500 / 1 : 100

Regelquerschnitt Masstab = 1 : 100

█ Auftrag  
█ Abtrag



Theor. Gefällwechsel  
 +98m ü.N.N. Strassenhöhe  
 Geländehöhe  
 Stationen  
 Kurvenband

Jbach, den 24. August 1960  
 Der Bürgermeister:  
 [Signature]  
 Offenburg, den 24. August 1960  
 Der Planfertiger:  
 Ergänzt Offenburg, den 9. Juni 1961



BERTOLD MÜNCHENBACH FREIER ARCHITEKT  
 ARCHITECTENLISTE  
 BAD-WITTB. NR. 6114  
 OFFENBURG / B. MOSCHEROSCHWEG 5 TEL. 1046

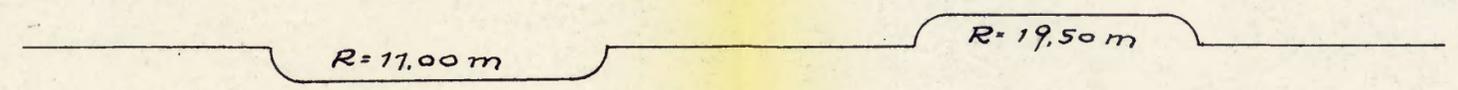
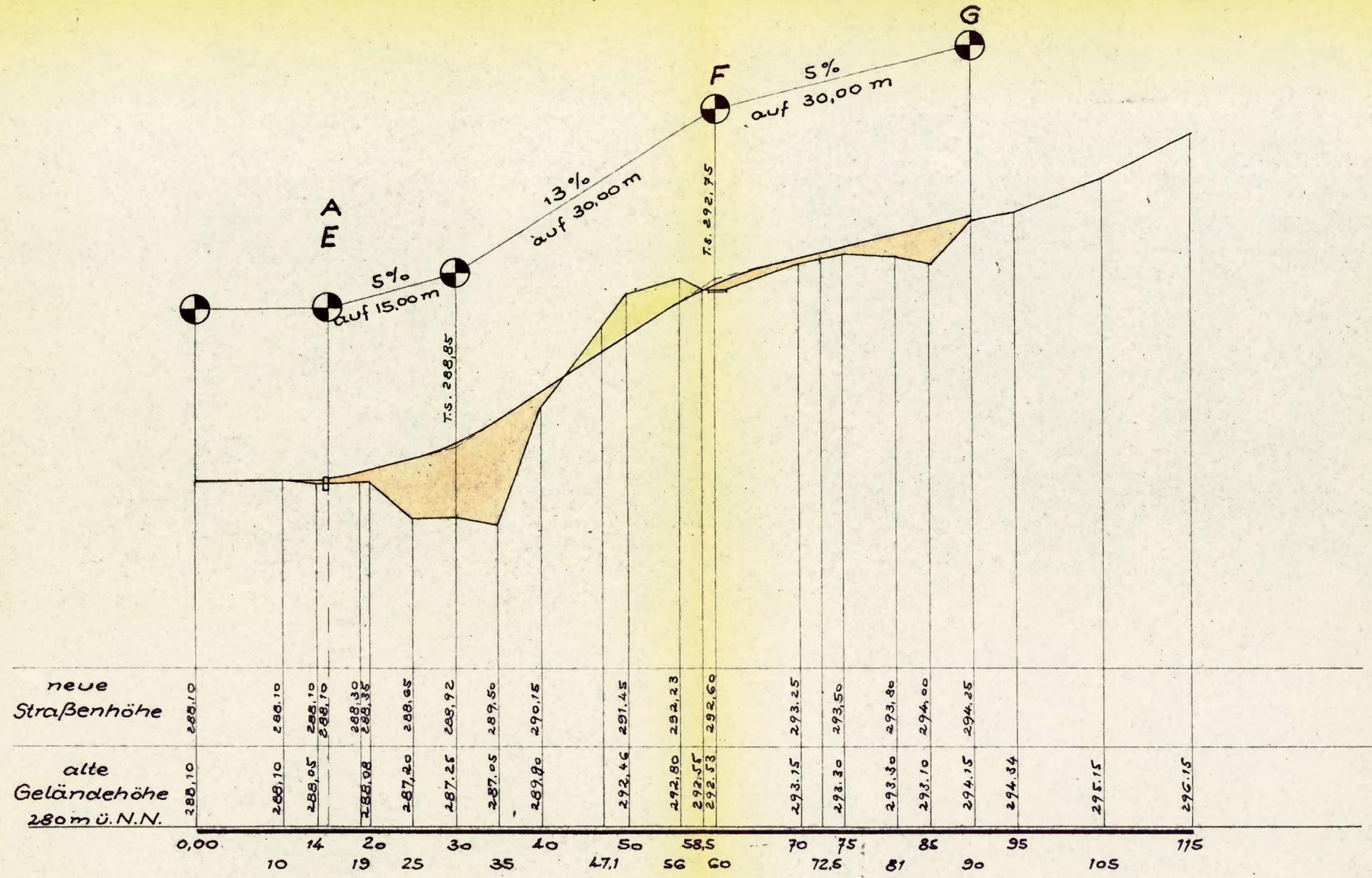
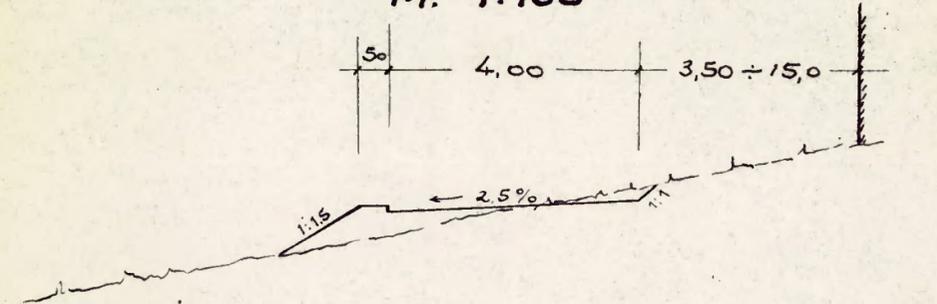
# Gemeinde Jbach

Teilbebauungsplan - Gewinn Im Armersgrund

Maßstab der Länge 1:500  
 der Höhe 1:100

Ergänzungslängsschnitt  
 von Punkt A - F - G

Regelquerschnitt A-A  
 M. 1:100



Längsschnitt bezogen auf  
 Höhenbolzen Nr. 7 = 286,740m ü.N.N  
 Einlauf rechtes Widerlager

Jbach, den 17. 8. 1961  
 Der Bürgermeister:



Offenburg, den 26. August 1961  
 Der Planfertiger:

BERTOLD MÜNCHENBACH FREIER ARCHITEKT  
 ARCHITEKTENLISTE  
 BAD.-WTTBG. NR. 6114  
 OFFENBURG / B. MOSCHEROSCHWEG 5 / TEL. 10 46

# Gemeinde Jbach

Teil-Bebauungsplan für das Gewann „Im Armersgränd“

Gestaltungsplan Maßstab = 1 : 1000

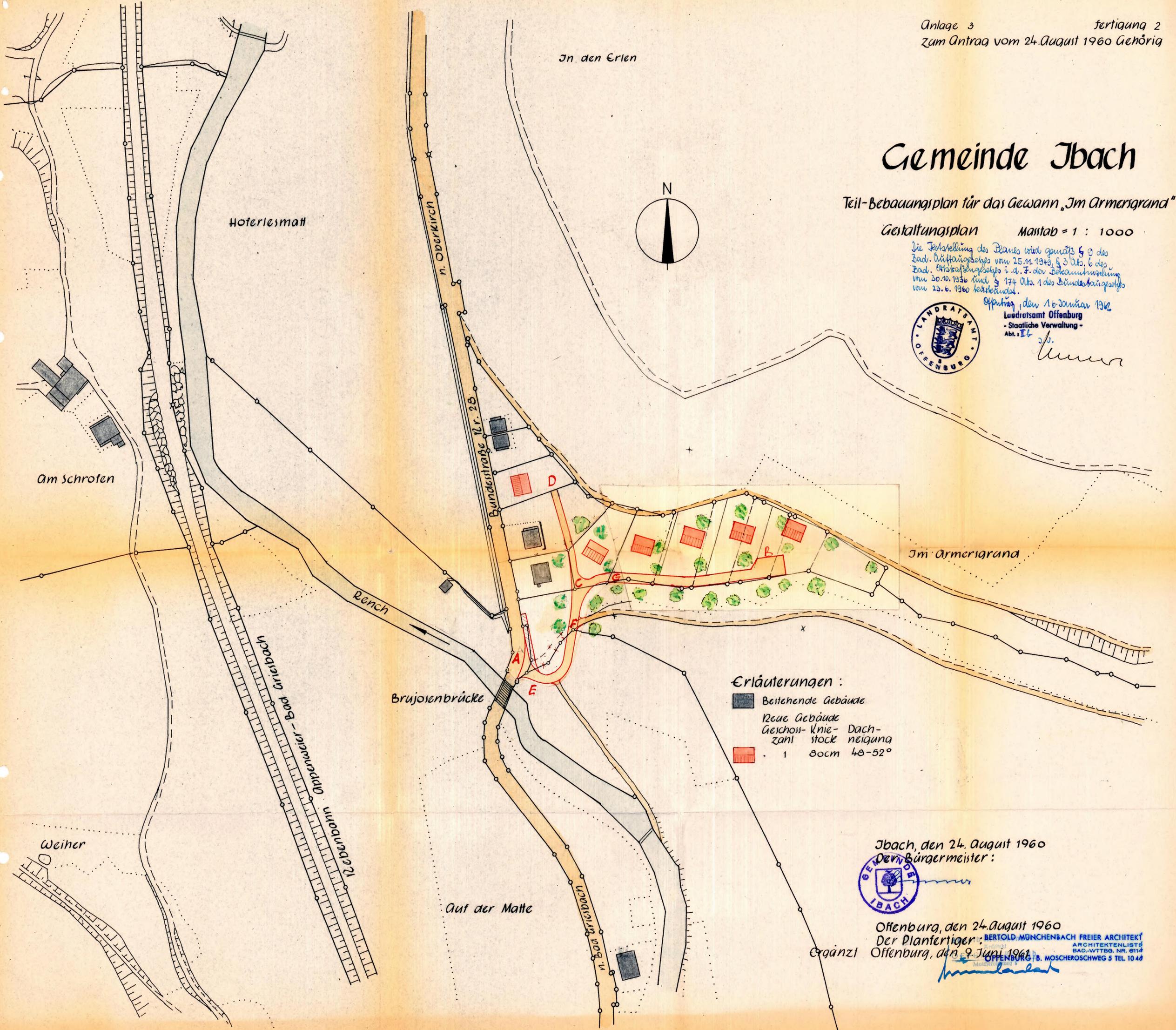
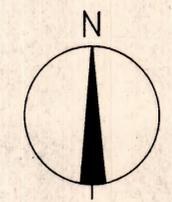
Die Feststellung des Planes wird gemäß § 9 des  
 Bad. Auftragsgesetzes vom 25.11.1949, § 3 Abs. 6 des  
 Bad. Auftragsgesetzes i. d. F. der Bekanntmachung  
 vom 20.10.1936 und § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes  
 vom 23.6.1960 festgestellt.

Offenburg, den 10. Januar 1960



Landratsamt Offenburg  
 - Staatliche Verwaltung -  
 Abt. I & II

*[Signature]*



**Erläuterungen :**

	Bestehende Gebäude
	Neue Gebäude
	Geschoss- Knie- Dach-
	zahl stock neigung
	1 80cm 48-52°

Jbach, den 24. August 1960  
 Der Bürgermeister:



Offenburg, den 24. August 1960  
 Der Planfertiger: BERTOLD MÜNCHENBACH FREIER ARCHITEKT  
 ARCHITECTENLISTE  
 BAD-WITTEG, NR. 6114  
 METZGERSTR. 5, OFFENBURG / B. MOSCHEROSCHWEG 5 TEL. 1048

Ergänzt

*[Signature]*