

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Nussbach, Kreis  
Offenburg für das Gebiet Wolfsgalgen-Hardtwald  
in Ortsteil Herztal.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
(BGBI. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962  
(BGBI. S. 429)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung  
des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 208)
4. §§ 3, 16, 111, 112 der Landesbauordnung vom 6. 4. 1964  
(Ges. Bl. S. 151)

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

## § 1

## Baugebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete  
gegliedert und zwar:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO
- b) Dorfgebiet (MD) gemäss § 5 BauNVO

Die Dorfgebiete sind im Bebauungsplan näher bezeichnet.

## § 2

## Ausnahmen

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach den §§ 4 und 5 BauNVO  
Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese  
in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässig, sofern die  
Eigenart des Baugebiets im Allgemeinen gewahrt wird.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. Mass der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17, Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend festgelegt.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde bei den bergseitig ein- und talseitig zweigeschossig vorgesehenen Gebäuden bergseitig zwei Vollgeschosse zulassen, vorausgesetzt dass es die Geländeverhältnisse ohne grössere Erdbewegungen gestatten und das Gesamtbild der Planung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

3. Bei den eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist der Ausbau des Dachgeschosses, bei talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden der Ausbau des Untergeschosses gestattet.

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Für die Stellung, Firstrichtung und Dachneigung der Gebäude gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

§ 7

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Strassenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen, Bautiefen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Einzeichnung in dem Bebauungsplan.

§ 8

Fenster-, Grenz- und Gebäudeabstand

Soweit in dem Bebauungsplan zeichnerisch nichts anderes festgelegt wurde, gelten für die Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung.

III. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

1. Die Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.  
Doppelhäuser und Hausgruppen können zugelassen werden. Sie müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 25,00 m betragen.
2. Die höchstzulässige Höhe der Gebäude darf vom natürlichen oder eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,20 m
bei zweigeschossigen und talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden	6,30 m.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude soll möglichst niedrig gehalten werden und das Mass von 0,60 m nicht überschreiten.

4. Die Dachneigungen der Gebäude müssen bei den eingeschossigen Gebäuden mit Steildach  $45 - 48^\circ$ , bei den ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach  $30 - 32^\circ$  betragen.

Bei den Garagen und eingeschossigen Anbauten soll die Dachneigung  $0 - 5^\circ$  betragen. Dachneigungen wie die der Hauptgebäude können gestattet werden. Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein.

Zur Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

5. Bei den Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach dürfen im Dachraum nur Einzelwohnräume an den Giebelseiten eingebaut werden. Belichtung und Belüftung der Räume muss ausschliesslich durch Giebel Fenster erfolgen.
6. Dachgaupen und Dachaufbauten sind bei den Gebäuden mit flachgeneigten Dächern nicht gestattet.
7. Die höchstzulässige Höhe von Kniestöcken von Oberkante der letzten Vollgeschossdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Aussenseite der Umfassungswand, darf betragen:
- |  |         |
|--|---------|
| a) bei eingeschossigen Gebäuden mit Steildach  | 0,80 m  |
| b) bei eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigtem Dach  | 0,60 m  |
| c) bei zweigeschossigen und talseitig zweigeschossig in Erscheinung tretenden Gebäuden mit flachgeneigtem Dach | 0,30 m. |

## § 10

### Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude und Garagen sollen in der Regel die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung erhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Baupolizeibehörde eine andere Stellung gestattet werden.

2. Nebengebäude sollen in angemessenem Grössenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Auf jedem Grundstück soll tunlichst nur ein Nebengebäude einschliesslich Garage erstellt werden.

## § 11

### Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind für die einzelnen Strassenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis zu 20 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit einfachen Holzzäunen oder quadratischem Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Mass von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.

2. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 12

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sollen die gegebenen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
2. Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

1. Bis zur Erstellung einer zentralen Kläranlagen sind die häuslichen Abwässer über eine Hauskläranlage in den Erbach als Vorfluter abzuleiten. Nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage sind die Hauskläranlagen abzuschliessen und die Abwässer unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
2. Die für Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die §§ 31 Bundesbaugesetz und 94 Landesbauordnung.

Nussbach, den 1. 6. 1967

