

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan im Gewann "Unterer Binzigwald"  
in der Gemeinde Z u s e n h o f e n.

A. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1950  
(BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1952 (BGBl. S. 429)
3. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des  
BBauG vom 27. Juni 1954 (Ges. Bl. S. 208)
4. §§ 1 - 3 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. Nov. 1936  
(RGBl. I S. 938)
5. §§ 2 Abs. 4, 32, 33 Abs. 4, 109 Abs. 4, 123 Abs. 4 und 126 Abs. 15  
der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom  
26. Juli 1955 (GVBl. S. 187).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung.

§ 1

Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist  
allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht  
störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und sportliche  
Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintier-  
haltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen  
Nebenerverbastellen, zugelassen werden.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 der BauNVO erfolgen durch Eintragungen  
im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind unter den dort  
genannten Voraussetzungen zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung.

### § 5

#### Allgemeines.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl <sup>der Geschosflächenzahl</sup> und der Zahl der Vollgeschosse.

### § 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.

1. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl <sup>der Geschosflächenzahl</sup> und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit die Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgte, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 der BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 nicht zugelassen werden.

## III. Bauweise u. überbaubare Grundstücksfläche.

### § 7

#### Bauweise.

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser und ein Doppelhaus, wie im Gestaltungsplan eingezeichnet, gestattet.

### § 8

#### Überbaubare Grundstücksfläche.

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

### § 9

#### Grenz- und Gebäudeabstand.

1. Der seitl. Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 5,00 m betragen.
2. Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 10,00 m nicht unterschreiten.

#### IV. Baugestaltung.

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m betragen und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 12,00 m betragen.
2. Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen oder eingeebneten Gelände bis zur Traufe betragen:  
bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m  
bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude ist von O.K.fertiger Straße bis O.K.Erdgeschoßfußboden 1,00 m. (Wegen vorh.Grundwasserspiegel)  
*siehe Zusatz v. 4. Mai 65*
4. An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
5. Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung bei den eingeschossigen Gebäuden beträgt 48 - 50° mit einem Kniestock von 0,80 m und bei den zweigeschossigen Gebäuden 26 - 28°.
7. Bei den eingeschossigen Gebäuden mit Steildach ist ein Kniestock bis 0,80 m zulässig, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und dem Schnittpunkt der Außenseiten der Umfassungswand mit der Unterseite der Sparren.
8. Nur bei den Hauptgebäuden mit einem Geschoß und Steildach dürfen im Dachraum Wohnungen oder Wohnräume eingebaut werden.  
Bei den Hauptgebäuden mit flach geneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelräumen an den Giebelseiten gestattet.  
Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten.  
Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

9. 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 Fall darf die Gesamtlänge der Dachgaupen mehr als ein Drittel der Seitenlänge der Gebäude betragen. Die Höhe der Stirnseite 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 - 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die Seitenwangen der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Farbe und Baustoff der Dachdeckung angepaßt werden.
10. Schornsteine sollen in der Regel in der Firstlinie oder deren Nähe aus dem Dach geführt werden.

#### § 11

##### 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 zusammenzufassen.
3. Nebengebäude dürfen nicht vor Errichtung des Hauptgebäudes erstellt werden.
4. Nebengebäude müssen 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 Einzelkörper errichtet werden, sondern zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze. (Reichsgaragenordnung)

#### § 12

##### 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 usw.) 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.

### § 13

#### Einfriedigung.

1. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
  - Socket bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträucher Sträuchern,
  - oder : Quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung.Die Gesamhöhe der Einfriedigung soll das Maß von 1,20 nicht überschreiten. An Straßenmündungen darf die Einfriedigung nicht höher als 0,80 m sein.
2. In bebauten Straßenzügen sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

### § 14

#### Grundstücksgestaltung und Vorgärten.

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, das 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 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Die vorhandenen Bäume sind möglichst, soweit sie den Baukörper nicht behindern, zu erhalten.
3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 15

Entwässerung.

1. Die häuslichen Abwässer sind in Hauskläranlagen zu leiten. Die Hauskläranlagen müssen der DIN 4261 entsprechen. Der Überlauf der Kläranlagen sowie das Oberflächenwasser müssen der neu zu verlegenden Straßementwässerungsleitung zugeführt werden.
2. Die für die Hausentwässerungsanlage erforderliche Wasserrechtliche Genehmigung bleibt unberührt.

§ 16

Planvorlage.

Neben den üblichen Unterlagen für die Baueingaben kann die Baupolizeibehörde erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

§ 17

Zusätzliche Genehmigungspflicht.

Die in § 123 Abs.2 Buchstabe g und k der LBO genannten Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen.

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieses Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 19

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.

Die Festsetzungen der Polizeiverordnung des Landratsamtes Offenburg über Bebauungsvorschriften vom..15.Okt.1964.... sind gemäß § 9 Abs.2 und 4 BBauG und § 1 der 2.DVO der Landesregierung zum Bundesbaugesetz vom 27.6.1961 nachrichtlich in diese Bebauungsvorschrift übernommen.

Zusehofen, den... 22. 2. ... 1964



*Krüger*

der Bürgermeister.