

S a t z u n g

über den Bebauungsplan beiderseits der Auffahrt zum Häuselberg

I. Auf Grund der §§ 1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 12. Dez. 1969 den Bebauungsplan für das Gebiet beiderseits der Auffahrt zum Häuselberg als Satzung beschlossen.

II. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

- a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 500
- b) 1 Schnittzeichnung mit den erforderlichen Höhenangaben
- c) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 bis 8

III. Der genehmigte Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BBauG. nach öffentlicher Auslegung und deren ortsüblicher Bekanntgabe in Kraft.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgelegt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen werden nach § 17 BauNVO entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt. Die Geschoßzahlen sind entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung einzuhalten.

Die Geschößzahl ergibt sich aus den zeichnerischen Festlegungen. Bei eingeschossiger Bebauung kann das Untergeschoß nach der Tal-
seite hin als Wohnung ausgebaut werden. Voraussetzung ist, daß
die Geschößzahl (I.) und die Baunutzung eingehalten werden. In
diesem Falle sind für die Prüfung des Baugesuchs durch die Bau-
genehmigungsbehörde auf NN bezogene Geländeprofile erforderlich.
(§ 90 Abs. 3 LBO)

§ 3 Bauweise

Im Baugebiet ist die offene Bauweise als Einzelhäuser oder Doppel-
häuser vorgeschrieben. Jedes Haus darf nicht mehr als 2 Wohnungen
gemäß § 3, Abs. 4 BauNVO enthalten. ~~Die Dachräume dürfen nicht für
selbständige Wohnungen ausgebaut werden.~~ Die Gebäude müssen, wenn
in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes vermerkt ist, von den
angrenzenden Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3,0 m
einhalten.

§ 4 Gestaltung der Bauten

Die Traufhöhe darf bei Hangtypen hangseitig 3,5 m, talseitig 6,5 m
nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf hangseitig nicht mehr als
0,60 m betragen, talseitig ist kein Sockel zulässig. Die Gebäude
sind mit Satteldächern (Dachneigung 18°) zu versehen. Gauben und
Kniestöcke sind nicht zulässig. Bergseitig sind auch Flachdächer
zulässig. Die Firstrichtung der Gebäude ergibt sich aus der Ein-
tragung im Bebauungsplan.

§ 5 Gestaltung von Außenanlagen

- a) Bei Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes sind die Grund-
formen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- b) Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von höchstens 45°
zulässig.
- c) Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als
Eingang, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind landschafts-
gärtnerisch anzulegen.

d) Einfriedigungen

Höhe an der Straße max. 0,80 m
andernorts max. 1,20 m

Auf Stützmauern mit einer Höhe von 0,80 m und darüber sind Einfriedigungen nur als Anpflanzungen zulässig.

e) Stützmauern

Material: Naturstein oder grober Waschbeton.
Höhe max. 2,00 m über Straßenoberkante (an öffentlichen Verkehrsflächen) oder natürlichem Gelände. Abstufungen sind unzulässig.

§ 6 Nebengebäude und Garagen

Die Garagen sind an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zu errichten. Ihre Baulinie muß mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Die Fläche zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist als " privater Stellplatz " anzulegen. Nebengebäude sind nicht zulässig.

§ 7 Ausnahmen

- a) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gemäß § 31 Abs. 2 BBauG durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden. Befreiungen von gestaltenden (gestaltungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 LBO durch die Baubehörde erteilt werden.

*Genehmigt durch Gesetzliche
Abteilung IV A 3 vom 27. des Landratsamts Mannheim,*

IV.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

Leutershausen, den 13. Dez. 1969

Künzel
Bürgermeister

