Gemeinde Leutershausen Landkreis Mannheim



### Satzung

über den Bebauungsplan "Beiderseits des Staudenbergweges"

I. Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.

Juni 1960 (BGB1. 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 15.Dezember 1970 den Bebauungsplan "Beiderseits

des Staudenbergweges" als Satzung beschlossen.

II. Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1: 1000
- b) Straßenlängsschnitte
- c) Begründung
- d) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1-17

#### I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

# Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

#### Ausnahmen

Soweit nach § 3 BauNVO Anlagen ausnahmeweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.

## Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

### Neben- und Versorgungsanlagen

- 1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
- 2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

\$ 5

### Allgemeines

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

\$ 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- 2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
- 3. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

#### Bauweise

- 1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2. Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- 3. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

\$ 8

# Überbaubare Grundstücksfläche

- 1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

### IV. Baugestaltung

\$ 9

#### Gestaltung der Bauten

- 1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30.00 m sein. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.
- 2. Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden

3,50 m

bei zweigeschossigen Gebäuden

6,50 m

3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.

4. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind: höchstens 22°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

- 5. Ein Kniestock ist nicht zulässig.
- 6. 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 nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- 7. Nördlich des Staudenbergweges sind nur Hangtypenhäuser zulässig. Die Traufhöhe darf hangseitig 3,50 m, talseitig 6,50 m nicht überschreiten.

§ 10

### 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. Die Garagen zweier henachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Gestaltungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- 3. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

§ 11

# 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 oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen,
quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzunge.

1,20 m

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von nicht überschreiten.

Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 des Kreisbausatzung für den Landkreis Mannheim vom 20.1.1966.

- 2. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- 3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 12

# Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

# § 13

#### Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

#### \$ 14

### Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebaumgsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG. bzw. § 94 LBO.

#### § 15

#### Ordnungswidrigkeiten

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

## Aufhebung entgegenstehender Bauvorschriften

Der bisher geltende Straßen- und Baufluchtenplan "Ehgrund" vom 16.4.1959 wird aufgehoben, soweit er den Festsetzungen des obigen Bebauungsplanes widerspricht.

§ 17

# Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach § 12 BBauG. mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Leutershausen, den 16. Dezember 1970

is iriannheim,