

Satzung über den Bebauungsplan

"Hinterm Gartenhaus"

I. Aufgrund 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 3. Juli 1973 den Bebauungsplan "Hinterm Gartenhaus" als Satzung beschlossen.

II. Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 500
- b) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 15
- c) 1 Schnittzeichnung mit den erforderlichen Höhenangaben

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Festsetzungen im Gestaltungsplan

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

§ 3

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

§ 4

Allgemeines

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird offene und geschlossene 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.

§ 7

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

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Firsthöhe der Gebäude darf von Straßenoberkante höchstens betragen:

bei eingeschossigen Gebäuden	5,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	8,00 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	11,00 m
2. Doppelhäuser müssen in Form und Farbe einheitlich gestaltet werden.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,50 m über der Straßenoberkante liegen.
4. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind: höchstens 13° .
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

§ 9

Garagen

Die Garagen sind mit einem Flachdach und umlaufendem Gesims zu versehen.

§ 10

Einfriedigungen

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 Heckenhinterpflanzungen.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

§ 11

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.

§ 12

Entwässerung

Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 13

Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 14

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 15

Inkrafttreten

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

Leutershausen, den ~~14~~ Juli 1973

Küchel
Bürgermeister

Genehmigt durch Beschluß des

Rhein-Neckar-Kreises
Landratsamt
Kreisbauamt
Aussenstelle Mannheim
11. JULI 1973

[Signature]
i.V. d.A.