

Gemeinde Leutershausen
Landkreis Mannheim

Maßgebliche
BauNVO

Bebauungsplan für das Baugebiet "Nord"

I.

Aufgrund § 10 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 beschließt der Gemeinderat Leutershausen in seiner Sitzung am 8. Juni 1965 den für das Baugebiet "Nord" (Gewanne "Im Hefen", "Bei der Kapelle", "Krötenpfuhl", "Blasauf", "Hinter den Krautgärten", "Krautgärten" und "Am Dorfgraben") aufgestellten Bebauungsplan als Satzung.
Ebenso werden aufgrund des § 111 LBO vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) im Rahmen des § 3 LBO die nachstehenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften erlassen.

II.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000
- b) 1 Schnittzeichnung mit den erforderlichen Höhenangaben
- c) ~~Begründung- und Erläuterungen nach § 9 Abs. 6 BBauG~~
- d) Die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 bis 7.

III.

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

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Baugebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgelegt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen werden nach § 17 BauNVO entsprechend den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt. Für die zulässige Geschößzahl sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstgrenze maßgebend.

§ 3 Bauweise

In dem Baugebiet ist nach § 22 BauNVO die offene Bauweise vorgeschrieben. Die Hauptgebäude müssen - wenn in der Bebauungsplanzeichnung nichts anderes vermerkt ist - von den seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

§ 4 Gestaltung der Bauten

Die Traufhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden 3,5 m, bei 2-geschossigen Gebäuden 6,5 m nicht überschreiten. Die sichtbaren Sockelhöhen der Gebäude dürfen 0,6 m nicht überschreiten. Bei Bedarf ist das Gelände bis zu dieser Höhe anzuschütten. Die Gebäude sind mit Satteldächern bis zu 30° Dachneigung zu versehen. Flachdächer können bei 1-geschossigen Wohnhäusern zugelassen werden, wenn die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Im Dachgeschoß dürfen keine selbständigen Wohnungen errichtet werden. Dachaufbauten sind untersagt, Kniestöcke können ausnahmsweise nur bei 1-geschossigen Bauten bis zu einer max. Höhe von 0,60 m zugelassen werden.

Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, daß die von der Regel abweichende Dachneigung bei mindestens 5 aneinander grenzenden Gebäuden durchgeführt werden kann und das einheitliche Gesamtbild nicht gestört wird.

§ 5 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude sind nur in der Größe bis zu 20 qm und nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen können an den in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Stellen in den Bauwisch gebaut werden. Ihre Baulinie muß mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegen. Die Grundstücksfläche zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist als "privater Stellplatz" anzulegen.

Nebengebäude und Garagen sind mit Flachdächern zu versehen. Ihre Geschoßhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

§ 6 Einfriedigungen

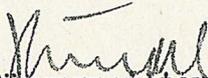
Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Grenzt bei Straßen mit nur einseitigem Fußweg die Fahrbahn direkt an die Grundstücksgrenze, so ist die Einfriedigung 0,50 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

§ 7 Ausnahmen

1. Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gemäß § 31 Abs. 2 BBauG durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.
2. Befreiungen von den gestaltenden (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 der Landesbauordnung durch die Baurechtsbehörde ~~im Einvernehmen mit der Gemeinde~~ erteilt werden.

Leutershausen, den 8. Juni 1965.


Bürgermeister