

Bürgermeisteramt
Leutershausen

Satzung über den Änderungsbebauungsplan

" N o r d "

Westlich der Großsachsener Straße

- 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 **23. März 1971** den Bebauungsplan "Nord" westlich der Großsachsener Straße als Satzung beschlossen.
- II. Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
- a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 500
 - b) die nachstehenden Festsetzungen in den §§ 1 - 16

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

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

§ 2

Ausnahmen

Die nach der BauNVO. für allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.

§ 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

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

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Bebauungsplan 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 Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in dem Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien ausgewiesen.

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30 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 0,60 m betragen.
4. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

höchstens 35°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tönziegel verwendet werden.
5. Ein Kniestock ist nur bei eingeschossiger Bauweise 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.

§ 9

Nebengebäude u. Garagen

1. Die Nebengebäude sind nur bis zu 20 qm zulässig und sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Die Erstellung der Garagen auf der Grundstücksgrenze ist im Bauwuch erlaubt. Der Mindestabstand der Garage von der Straßengrenze muß 5 Meter betragen. Die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Bebauungsplan 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.

§ 10

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 Heckenhinterpflanzungen.

Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung vom 20.1.66. Hiernach darf die Gesamthöhe der Einfriedigung an öffentlichen Verkehrs- oder Grünanlagen nicht höher als 1,00 m sein. An Straßeneinmündungen u. Kreuzungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschritten werden. Im übrigen z.B. als Abgrenzung zwischen den Bauplätzen, ist die maximale Gesamthöhe 1,50 m.

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

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen 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 u. 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

Aufhebung entgegenstehender Bauvorschriften

Der bisher geltende Bebauungsplan "Nord" vom 8.6.1965 wird aufgehoben, soweit er den Festsetzungen des obigen Bebauungsplanes widerspricht.

§ 16

Inkrafttreten

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

Leutershausen, den 24. März 1971

Küchel
Bürgermeister

Genehmigt durch Beschluß des Landratsamts Mannheim,
Abteilung IV A 3 vom 6.4.71

I.V.

