

Bürgermeisteramt  
Leutershausen

Maßgebliche  
BauNVO ..... 1968

Satzung über den Änderungsbebauungsplan  
"Westlich des Sonnenbergweges"

- 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 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am 20. 8. 74 den Änderungsbebauungsplan "Westlich des Sonnenbergweges" 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 reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

§ 2

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO sind im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen 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

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, Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als zwingend.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### § 6

#### Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt gemäß der Angaben in der Bebauungsplanzeichnung.
2. Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser und Doppelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

### § 7

#### Überbaubare Grundstücksfläche

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

#### IV. Baugestaltung

##### § 8

##### Gestaltung der Bauten

1. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Die Firsthöhe der Gebäude darf, bezogen auf Straßenoberkante, maximal 7,20 Meter betragen.
3. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante, Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,30 m, bezogen auf Bordsteinhinterkante, betragen.
4. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Bebauungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

höchstens 30 °

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

5. Ein Kniestock ist nicht zulässig.
6. Im Dachgeschoß ist die Errichtung von Wohnräumen gestattet. Die Belichtung und Belüftung des nicht ausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

##### § 9

##### Garagen

1. Die Erstellung der Garagen auf der Grundstücksgrenze ist im Bauwuch erlaubt. Der Mindestabstand der Garage von der Straßengrenze muß 6 Meter betragen.
2. Garagen müssen eingeschossig erstellt werden und mit Flachdach versehen sein.

##### § 10

##### Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind 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 Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzungen.

2. 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 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

### Aufhebung entgegenstehender Bauvorschriften

Der bisher geltende Bebauungsplan "Im alten Weg, Fosloch und Sonnenberg", genehmigt am 27.9.1963, 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 21. 8. 74

*Künzel*  
Bürgermeister

