

Gemeinde Leutershausen  
Landkreis Mannheim

Maßgebliche  
BauVO 1962

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Zwischen Bahnhofstraße und Lindenstraße"  
(Gewann Viehwegwiesen)

I. Auf Grund 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 20. Februar 1968 den Bebauungsplan "Zwischen Bahnhofstraße und Lindenstraße" als Satzung beschlossen.

II. Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1000
- 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

Ausnahmen

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

## § 3

### 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

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 Grundstücksfläche

#### § 7

##### Bauweise

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

#### § 8

##### Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzungen 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. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und 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. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist den Höhenangaben des Bebauungsplanes zu entnehmen.
4. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind so durchzuführen, daß die Hauptgebäude, einschließlich Anbauten jeglicher Art, in Umfang und Gestaltung eine Gebäudeeinheit darstellt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die bauliche Maßnahme im Hinblick auf das Hauptgebäude und auf das Straßen- und Ortsbild eine Verbesserung erzielt wird.
5. Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
6. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind: höchstens  $32^{\circ}$ .  
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
7. 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 Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
8. Rückwärtige Anbauten an die traufseitig zur Straße stehenden Vordergebäude (Doppelhaushälfte) dürfen in ihrer Breite  $2/3$  der rückwärtigen Seitenlänge der Vordergebäude nicht überschreiten.
9. Die Anbauten sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück der anschließenden Doppelhaushälfte zu errichten.
10. Rückwärtige Anbauten sind mit einem Dach zu versehen, das mit dem des Anbaus auf dem Nachbargrundstück zusammen ein Satteldach bildet. Die Höhenlage der Traufen, die Dachneigung und die Dachdeckung müssen gleich sein und im Material und Farbe<sup>der</sup> der Vordergebäude entsprechen.
11. Die Traufhöhe der rückwärtigen zweigeschossigen Anbauten muß der Traufhöhe des Vordergebäudes entsprechen. Kniestöcke sind unzulässig.
12. Bei einzelstehenden Häusern, die auf einer Seite jeweils auf der Grundstücksgrenze stehen, müssen die Anbauten an den durch das jeweilige Vordergebäude bereits verbauten Grundstücksgrenzen, erstellt werden.

13. Anbauten bei freistehenden Gebäuden sind in der gleichlaufenden seitlichen Flucht des Hauptgebäudes zu errichten und mit Flachdächern zu versehen.

## § 10

### Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einem guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
2. Die Garagen zweier benachbarter 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 Heckenhinterpflanzung.  
Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der 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 (bei zentralen Kläranlagen).

### § 14

#### Ausnahmen und Befreiungen

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

### § 15

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 16

#### Inkrafttreten

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

### § 17

#### Aufhebung der entgegenstehenden Bauvorschriften

Dieser Bebauungsplan stellt eine Ergänzung und Änderung der unterm 3.5.1950 und 1444.1953 festgestellten und genehmigten Straßen- und Baufluchtenplan sowie Gestaltungsplan dar. Soweit die Festsetzungen

dieses Straßen-, Baufluchten- und Gestaltungsplans der obigen Satzung entgegenstehen, werden sie hiermit aufgehoben.

Leutershausen, den 20. Feb. 1968



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Genehmigt durch Beschluß des Landratsamts Mannheim,  
Abteilung IV A 3 vom 29.2.1968



*[Handwritten signature]*  
L.V.