

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n  
zum Bebauungsplan

der Gemeinde: L e u t e s h e i m  
Landkreis: K e h l  
Gewann: H a n f r ö t z e

A). Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. 1 S. 429) (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung v. 26.11.68 (BGBl. S. 1237).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. 1 S. 21), sowie Planzeichenerlaß vom 13. 4. 1966.
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung v. 20. 6. 1972, Ges.Bl. S. 351.

B). Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung:

§ 1

Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen

Gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:

- Ziff. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Ziff. 2: Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

- 1). Nebenanlagen gemäß § 14/1 BauNVO, außer Gebäuden gemäß § 2/2 LBO, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2). Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Absatz 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung:

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 1). Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 in allen Gebieten.
- 2). Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, siehe Planeinschrieb.
- 3). Von der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17, Absatz 5 kann keine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4

Bauweise

- 1). Als Bauweise wird gemäß § 22, Absatz 1 und 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 2). Die im Bebauungsplan eingetragenen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen gelten als Festsetzung gemäß § 22, Absatz 2, Satz 2 BauNVO.
- 3). Für die Stellung, Firstrichtung und Dachform (nur Satteldächer bei Wohnhäusern) sind die Eintragungen im Beb.-Plan maßgebend.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

§ 6

Grenzabstände

- 1). Die einzelnen Grenzabstände sind im Beb.-Plan eingetragen und soweit erforderlich, vermaßt.
- 2). Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach LBO bleiben unberührt.

§ 7

Gestaltung der Bauten in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3

- 1). Sockel-, Kniestock- und Traufhöhe

Die Traufhöhe darf max. betragen:

bei WA 2	=	3,8 m
bei WA 1, WA 3	=	7,0 m

Die Sockelhöhe beträgt bei

WA 1, WA 2 und WA 3 1,40 m und versteht sich von OK aufgefülltem Gelände am Haus bis zu OK des fertigen Erdgeschoßfußbodens. Die Auffüllung am Haus ist so vorzunehmen, daß von OK Auffüllung bis zur OK des Straßenbordsteins entlang der Grundstücksgrenze ein Gefälle von max. 3 % entsteht.

- 2). Die Dachneigung darf max. 28 - 30° betragen.
- 3). Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- 4). Die Kniestockhöhe beträgt in WA 2 und WA 3 0,30 m und bei WA 2 0,50 m.
- 5). Für die Dachdeckung bei Satteldächern ist hartes, nicht glänzendes Material zu verwenden. Es sollen in der Regel braun oder rot engobierte Ziegel verwendet werden.

§ 8

Festsetzungen über Garagen

- 1). Standorte der Garagen siehe Planeintrag.

Zusätzlich notwendige Garagen sind im Anschluß daran oder soweit möglich, im Hauptgebäude zu erstellen. Die im Plan vorgesehenen Gemeinschaftsgaragen sowie Doppelgaragen müssen gleichartig erstellt werden.

- 2). Sämtliche Garagen müssen ein Flachdach erhalten.
- 3). Garagen dürfen die Gebäudehöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

§ 9

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen werden zugelassen:

- 1). Sockel bis 30 cm Höhe in Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Strüchern.
- 2). Holzzäune in Polygonart, Kunststofflattenzaun oder Ähnliches, Gitter aus Schmiedeeisen oder Ähnliches.

Das Gesamtmaß der Einfriedigungen darf von OK fertiger Straßenhöhe nicht mehr als 80 cm betragen. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Einfriedigungsmauern aus Naturstein oder ähnlich gestaltetem Beton bedürfen der baupolizeilichen Genehmigung. Die erforderlichen Planunterlagen sind zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 10

- 1). Auf dem im Bebauungsplan dargestellten, nicht überbaubaren Schutzstreifen darf keine Bebauung, auch nicht mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.
- 2). Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße sind nicht gestattet.
- 3). Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße 90 c ist ein Sichtdreieck vorzusehen. Diese Sichtfläche ist von jeder Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straße des überörtlichen Verkehrs und der Gemeindestraße freizuhalten.

§ 11

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 1). Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen nur im geringen Maß vorgenommen werden. Bei den Auf- und Abtragungen kann es sich allenfalls um eine Angleichung an die Höhe der Erschließungsstraßen handeln. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. Höhendifferenzen beidseits der Nachbargrenzen sind unzulässig. Böschungswinkel von Auf- und Abtragungen sind möglichst flach zu halten und die Übergänge zu anderen Geländeneigungen auszurunden.
- 2). Vorgärten sind spätestens nach 2 Jahren von der Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

§ 12

Planvorlage

- 1). Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Genehmigungsbehörde die Darstellung der anschließenden Nachbarhäuser und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch Lichtbilder und Modelle verlangen. Bei Reihenhäusern ist grundsätzlich so zu verfahren, daß Nachbarhäuser, falls diese schon gebaut sind, sowohl im Grundriß als auch in den Ansichten im Baugesuch mit darzustellen sind. Grundsätzlich ist anzustreben, daß Reihenhäuser in den im Beb.-Plan vorgesehenen Gruppen in einem Zuge erstellt werden.

- 2). Die Baugenehmigungsbehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten etc. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

Aufgestellt:

Ötisheim, den 22. 2. 74

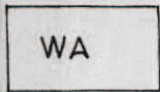
Ing.-Büro für Tiefbau  
Kühn - Sieler  
Ötisheim Krs. Rastatt  
Mühlstr. 74 Ruf 32022/23



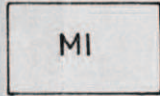
Leutesheim, den 22. 2. 74

Bürgermeister

## Wohnbaufläche



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete



Planungsgebietsgrenze



Abgrenzung untersch. Nutzung



Grundstücksgrenze



Baugrenze



Baulinie



Grenze für Stellpl. o. Garagen

GA

Garagen

GGA

Gemeinschaftsgaragen

## Gebäudetypen ( Firstrichtung Geschößzahl )

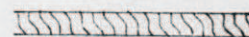


1 Vollgeschoss m. Dachausbau

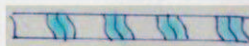


2 Vollgeschosse m. Dachausbau

↔ Firstrichtung



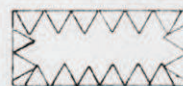
vorhandener Bachverlauf



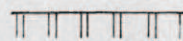
geplanter Bachverlauf

## Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grz	Gfz.
Baumassenzahl	Bauweise



Sichtflächen (v.d. Bzb. freizuh. Grundstücke) Anpfl. u. Einfr. max. o. 80m hoch



Anschlußbeschränkung ( Ein.- u. Ausfahrtsverbot )

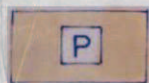
## Verkehrsfläche



Gehwegfläche

Straßenfläche

Gehwegfläche



Parkfläche

--- Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen



Grünfläche



Spielplatz



Flächen für Versorgungsanlagen



Trafostation

1 PLANBEARBEITER

Ötigheim, den 27. 2. 73

Ing.-Büro für Tiefbau  
Kühn-Sieber  
Ötigheim Kys. Hastatt  
Mühlstr. 74 Ruf 22022/23

Unterschrift

2 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

nach §2 Abs. 1 BBauG durch Beschluss  
des Gemeinderates vom 13. 12. 71

Leutesheim den 22. 12. 71



*Mann*

Bürgermeister

3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

nach §2 Abs. 6 BBauG

Öffentliche Bekanntmachung  
am 29. 12. 72 durch Verk. Blatt 4  
Anschlag

Öffentliche Auslegung  
vom 15. 1. 73 bis 16. 1. 73

Leutesheim den 17. 1. 73



Bürgermeister

4 BESCHLUSS ALS SATZUNG

nach §10 BBauG i.V.m. §4 GO

Leutesheim 27. 11. 73



*Mann*

Bürgermeister

5 GEHNEHMIGUNG DES LANDRATSAMTS-  
REGIERUNGSPRÄSIDIUMS

nach §11 BBauG-i.V.m. §2 Ziff. 1  
der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg den 3. Sep. 1973



( Unterschrift )

6 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

nach §12 BBauG

Öffentliche Bekanntmachung  
am 14. 9. 73 durch Verk. Blatt

Öffentliche Auslegung  
vom 17. 9. 73 bis 29. 9. 73

den

Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE LEUTESHEIM

## GEWANN : HANFRÖTZE

### M = 1 : 1000