

Bebauungsplan "Am Biegen" und Satzung über Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Oftersheim



Ausfertigung

Begründung

07. April 2009

VERFAHRENSABLAUF - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.05.2007
Öffentliche Bekanntmachung	25.05.2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 04.06.2007 bis 04.07.2007
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	20.01.2009
Öffentliche Bekanntmachung	23.01.2009
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.02.2009 bis 02.03.2009
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 28.01.2009
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	21.04.2009
Inkrafttreten	27.04.2009

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Bearbeitung durch:

BauLand!
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

Bebauungsplan „Am Biegen“ Gemeinde Oftersheim

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen	1
1.1.	Anlass und Erfordernis der Planung	1
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.3.	Plangebiet	1
1.3.1.	Lage und Abgrenzung	1
1.3.2.	Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse	1
1.4.	Übergeordnete Planungen	2
2.	Grundzüge der Planung	2
2.1.	Neue Bauflächen	2
2.2.	Verkehrliche Erschließung	2
2.3.	Ver- und Entsorgung	3
2.4.	Immissionsschutz	3
2.4.1.	Schalltechnische Beurteilung	3
2.4.2.	Prüfung aktiver Lärmschutzanlagen	3
2.4.3.	Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen	3
3.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	4
3.1.	Art der baulichen Nutzung	4
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	4
3.2.1.	Höhe baulicher Anlagen	4
3.2.2.	Überbaubare Flächen	5
3.2.3.	Firstrichtung	5
3.2.4.	Bauweise	5
3.3.	Mindestgröße der Baugrundstücke	6
3.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	6
3.5.	Altlastverdachtstandorte	6
3.6.	Nebenanlagen	7
3.7.	Stellplätze und Garagen	7
3.8.	Private Grünflächen	7
3.9.	Grünordnerische Festsetzungen	8
4.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	9
4.1.	Dächer	9
4.2.	Besondere Bauteile	9
4.3.	Private Stellplätze	9
4.4.	Einfriedungen, Sichtschutz	10
4.5.	Vorgärten und unbebaute Flächen	10
4.6.	Ableitung der Oberflächenwässer	10
4.7.	Werbeanlagen, Außenantennen	11
5.	Zusammenfassende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	11
6.	Umsetzung des Bebauungsplanes	13
6.1.	Bodenordnung	13
6.2.	Erschließung	13
6.3.	Planungsstatistik	13

1. Grundlagen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Eigentümer einer brach gefallenen ehemaligen Gärtnerfläche im alten Ortskern von Oftersheim hat, um seine Grundstücke für Wohnbauzwecke umnutzen zu können, eine Bauvoranfrage gestellt. Geplant waren der Bau einer neuen Erschließungsstraße und der Bau von 12 Einfamilienhäusern. Um auf der ehemaligen Gärtnerfläche sowie unmittelbar südlich angrenzenden weiteren unbebauten Grundstücken ein Gesamtkonzept zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Ermöglichung einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung realisieren zu können, soll für den Gesamtbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Planung ist die Schaffung von Bauflächen im alten Ortskern von Oftersheim.

Es soll auf den neuen Bauplätzen in verkehrsgünstiger Lage eine attraktive Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum alten Ortskern ermöglicht werden. Dies soll so verwirklicht werden, dass Konflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Die **Ziele** der Planung sind:

- die Schaffung neuer Baugrundstücke zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs von Bewohnern Oftersheims und zur Ansiedlung neuer Bürger
- die rechtlich eindeutige Klarstellung der zulässigen Nachverdichtung bislang unbebauter Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Quartiers

1.3. Plangebiet

1.3.1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Ortsteil von Oftersheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Biegen“ wird begrenzt durch:

- die Bahn und die Mannheimer Straße im Westen
- die Straße „Am Biegen“ im Norden
- den Leimbach im Osten und
- die Bebauung an der Hebelstraße im Süden

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

646 (anteilig), 675/2, 675/3, 675/4, 680, 680/1, 681 (anteilig), 681/1 (anteilig), 681/4, 683/1, 683/6, 683/8, 683/9, 685/2 (anteilig).

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,85 ha.

1.3.2. Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse

Das Quartier ist entlang der Bachstraße, der Mannheimer Straße und der Hebelstraße bereits bebaut. Die neuen Bauflächen werden auf dem derzeit brachliegenden Gelände einer ehemaligen Gärtnerei und auf überwiegend ungenutzten rückwärtigen Gartenflächen privater Grundstücke entwickelt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Ein Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Oftersheim.

1.4. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim (FNP 2015/2020) vom 03.05.2006 ist das Plangebiet im Ortskern von Oftersheim als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan mit der geplanten innerörtlichen Entwicklung von Wohnbauflächen entspricht der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung der übergeordneten räumlichen Planung.

2. Grundzüge der Planung

2.1. Neue Bauflächen

Mit der Innenentwicklung „Am Biegen“ entstehen insgesamt voraussichtlich 17 neue Bauplätze. Die Bebauungsstruktur wird durch Doppel- bzw. Einzelhäuser geprägt.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer Bebauung mit Doppel- oder Einzelhäusern ermöglicht eine relativ variable Bebauung: bei entsprechender Nachfrage können Doppelhausgrundstücke zu entsprechend größeren Grundstücken für freistehende Einzelhausbebauung zusammengelegt werden.

Bei maximal 2 zulässigen Wohneinheiten je Gebäude sind insgesamt maximal 34 Wohneinheiten zu erwarten. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass auf allen Bauflächen die planungsrechtlich maximal zulässige Höchstzahl an Wohneinheiten auch tatsächlich realisiert wird. Realistisch ist daher die Annahme einer Ausschöpfung von ca. 1/3 der theoretisch möglichen Spanne zwischen den o.g. Minimal- und Maximalwerten und damit die Annahme von ca. 24 neuen Wohneinheiten im Gebiet „Am Biegen“.

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von 2,3 Einwohnern/Wohneinheit ist von durchschnittlich ca. 55 Einwohnern im Gebiet „Am Biegen“ auszugehen.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Im Gebiet „Am Biegen“ wird auf eine geländenahe Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße aus Gründen des vorsorglichen Hochwasserschutzes (Nähe zum Leimbach) und aus städtebaulichen Gründen (Vermeiden einer ungünstigen Senkenlage) verzichtet. Die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße wird vom Niveau der Bestandsstraßen ausgehend in der Gebietsmitte geringfügig in Richtung des natürlichen Geländenniveaus angepasst.

Die neue Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Motorisierter und nicht motorisierter Verkehr sind hier gleichberechtigt. Diese Straße dient sowohl der Erschließung als auch dem Aufenthalt.

Der Stellplatzbedarf im öffentlichen Verkehrsraum für Besucher und Lieferanten beträgt gemäß RAS 06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - 1 öffentlicher Stellplatz für 3 bis 6 Wohneinheiten.

Bei einem durchschnittlichen Stellplatzschlüssel von 1 öffentlichen Stellplatz/6 Wohneinheiten (WE) ergibt sich auf der Grundlage der geschätzten Wohneinheiten ein Bedarf an öffentlichen Stellplätzen von bis zu 4 Stellplätzen (für 24 WE) im öffentlichen Verkehrsraum des neuen Baugebietes. In zentraler Lage in der Gebietsmitte werden 3 öffentliche Stellplätze als Besucherparkplätze hergestellt. Im Bereich der Gebietszufahrt von der Straße „Am Biegen“ aus können bei Bedarf bis zu 3 weitere öffentliche Stellplätze hergestellt werden. Unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zum zukünftigen S-Bahn Haltepunkt und in Anbetracht der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten und der gegenüber der Landesbauordnung (LBO) erhöhten Stellplatzverpflichtung auf den privaten Grundstücken sind im Gebiet „Am Biegen“ ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner unmittelbar benachbarten Lage zum DB-Bahnhof der Gemeinde Oftersheim ausgezeichnet an den ÖPNV und den Regionalverkehr angeschlossen. Die Haltestelle Bahnhof wird außerdem von der Buslinie 710 Schwetzingen - Walldorf und der Buslinie 717 Heidelberg - Speyer angefahren.

2.3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Entsorgung des Abwassers ist durch Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

2.4. Immissionsschutz

2.4.1. Schalltechnische Beurteilung

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (BS Ingenieure Dezember 2008, Ergänzung im Januar 2009).

Maßgebende Lärmquelle ist die dem Plangebiet angrenzende Bahnstrecke Mannheim - Rastatt.

Trotz vorhandener Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sind ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in den Zeitbereichen nachts an den zur Bahnstrecke orientierten Fassaden-seiten der Gebäude erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von nachts 45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten.

2.4.2. Prüfung aktiver Lärmschutzanlagen

Grundsätzlich ist die Einhaltung der Orientierungswerte durch aktive Schallschutzmaßnahmen anzustreben, da damit auch für Außenwohnbereiche und innerhalb von Gebäuden auch bei geöffneten Fenstern ein ausreichender Schutz gewährleistet ist. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen kann nur verzichtet werden, wenn eine nicht zu vertretende städtebauliche Beeinträchtigung durch die Lärmschutzbauwerke eintritt, bzw. die örtliche Situation auf Grund erforderlicher Grundstückerschließungen oder fehlender räumlicher Möglichkeiten eine Realisierung nicht erlaubt, sowie falls der notwendige Aufwand außer Verhältnis zum erreichbaren Nutzen steht.

Dies trifft für das Gebiet „Am Biegen“ zu. Eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie scheidet aus städtebaulichen Gründen und unter dem Gesichtspunkt des Kosten-/Nutzenverhältnisses aus. Selbst mit einer 12,0 m hohen Lärmschutzwand könnte der maßgebliche Orientierungswert im Zeitbereich nachts nicht eingehalten werden. Somit muss der entsprechende Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude (passive Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt werden.

2.4.3. Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung eines Innengeräuschpegels von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Es ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen vorgesehen, die einen ausreichenden Schalldämmwert der Außenbauteile an der jeweiligen Gebäudefassade erfordern. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche sind auf die jeweils zur gekennzeichneten Baugrenze hin orientierte Gebäudefassade bezogen.

Der im Lärmpegelbereich III erforderliche Schallschutz wird in der Regel bereits aufgrund der heutigen gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz bei (Wohn-)Gebäuden erreicht. Da die beim Wohnungsbau verbindlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung einzuhalten sind, kann auf eine planungsrechtliche Festsetzung des Lärmpegelbereiches III verzichtet werden. Im Lärmpegelbereich IV bis VI werden deutlich höhere Anforderungen an die schall-

dämmenden Eigenschaften der verwendeten Bauteile und Materialien gestellt. Die davon betroffenen Fassadenseiten sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Ausgenommen von den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z.B. Büroräume, Arbeitszimmer). Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer sollten daher an der dem Geräusch abgewandten Gebäudeseite untergebracht werden.

Im Gebiet „Am Biegen“ treten an allen Fassadenseiten Außengeräuschpegel von über 50 dB(A) nachts auf. Damit sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorzusehen. Die Lüftung von nicht dem Schlafen dienenden Räumen kann durch Stoßlüftung erfolgen.

3. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet „Am Biegen“ Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die vorrangige Wohnnutzung im Plangebiet wird durch den generellen Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speiseanlagen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen gestärkt.

Nicht störende Handwerksbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig, da die Lärmgrundbelastung bereits heute relativ hoch ist, es der quartiertypischen Nutzungsmischung im Altort Oftersheim entspricht und die Größe der Betriebe aufgrund der nachzuweisenden Stellplätze beschränkt ist.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Im Baugebiet mit deutlich kleineren Grundstücksgrößen als im angrenzenden Altbaugewerbegebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um aus gestalterischen und ökologischen Gründen eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten.

3.2.1. Höhe baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da bei heutigen Nutzeranforderungen nicht mehr von einer „Standard-Geschosshöhe“ bei der Planung ausgegangen werden kann.

Im Sinne eines einheitlichen Gesamterscheinungsbildes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. An der Mannheimer Straße orientieren sich diese an den Bestandsgebäuden.

Die Bestandsgebäude im südlich angrenzenden Wohnquartier weisen einen Sockel auf, der an der Bachstraße eine Höhe von bis zu 0,90 m, an der Hebelstraße von bis zu 0,70 m und an der Mannheimer Straße von ca. 0,50 m über Straßenniveau erreicht. Anstelle der Sockelhöhe wird im Geltungsbereich die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden mit Bezug auf die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Damit werden bei städtebaulich adäquater Wirkung wirtschaftliche Aspekte beim Hochbau berücksichtigt und auch Gebäude ohne Unterkellerung ermöglicht. Für die Grundstücke im Gebietsinneren wird eine mindestens 0,3 m über dem geplanten Straßenniveau liegende Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens festgesetzt. Mit der festgesetzten Mindesthöhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens von 102,00 m über NN wird Bezug genommen auf die Rückstauenebene der Abwasserkanäle der Umgebung. Die

Höhenfestsetzungen tragen ebenfalls der Nähe zum Leimbach sowie dem Umstand Rechnung, dass das natürliche Gelände im Geltungsbereich gegenüber den umgebenden Bestandsstraßen leicht abfällt.

Das gegenüber den angrenzenden bereits bebauten Grundstücken tiefer liegende Plangebiet befindet sich nicht im Bereich des 10-jährigen Hochwassers (Hochwassergefahrenkarte Leimbach und Hardtbach, Regierungspräsidium Karlsruhe 2008). Über einen vorsorglichen Hochwasserschutz hinausgehende Anforderungen an die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens bestehen nicht.

Mit diesen Höhenfestsetzungen besteht ausreichend Spielraum für vielfältige bauliche Lösungen.

3.2.2. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen wurden unter Berücksichtigung der nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände großzügig gefasst.

Entlang der Erschließungsstraßen soll durchgängig eine Straßenfrontbebauung erzielt werden. Eine mögliche gegenseitige Beeinträchtigung durch Gebäude auf benachbarten Grundstücken soll über die Beschränkung des überbaubaren Bereiches ausgeschlossen werden.

Zulässige Überschreitungen der überbaubaren Flächen werden ergänzend zu den Regelungen der Landesbauordnung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Genehmigungspraxis im Landratsamt als zuständiger Baurechtsbehörde werden klarstellende Festsetzungen zu Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen und untergeordnete Bauteile getroffen.

Die vordere Baugrenze wird zur Klarstellung der zulässigen Lage von Stellplätzen, Garagen und Carports mit Bezug auf die erschließende Straße eindeutig definiert.

3.2.3. Firstrichtung

Durch die Festsetzung, dass Doppelhäuser nur mit gleicher Firstrichtung zulässig sind, wird entlang der Erschließungsachsen das Entstehen raumbildender und identitätsstiftender Straßenfronten ausreichend gesichert. Auf den eher größeren Grundstücken für freistehende Einzelhäuser, es handelt sich hier vor allem um Eckgrundstücke, kann ohne negative städtebauliche Auswirkungen mehr planerischer Spielraum bei der Ausrichtung des Gebäudes belassen werden.

Die Firstrichtung auf dem Grundstück Flst.Nr. 683/1 wird unter Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung in der Mannheimer Straße festgesetzt.

3.2.4. Bauweise

Im WA 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 2 und WA 3 sind mit der festgesetzten abweichenden Bauweise sowohl Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als auch mit einseitigem Grenzanzubau zulässig. Dies trägt zum einen der städtebaulich gewünschten kompakteren Bebauungsstruktur an der „Mannheimer Straße“ Rechnung. Zum anderen werden an der Straße „Am Biegen“ damit die konkreten Bebauungsabsichten des zukünftigen Grundstückseigentümers berücksichtigt, der hier die Realisierung eines sogenannten Kettenhauses mit einseitigem Grenzanzubau zum ebenfalls künftig in seinem Eigentum stehenden Grundstück geplante Flst.Nr. 7234 beabsichtigt. Eine Änderung der derzeitigen Planungsabsichten ist durch diese alternative Festsetzung der Bauweise gedeckt, eine kosten- und zeitaufwendige Änderung des Bebauungsplanes ist dazu nicht erforderlich.

Für die Grundstücke wird im WA 1 und WA 2 der Bebauungstyp - freistehendes Einzelhaus oder Doppelhaus - nicht abschließend sondern alternativ festgesetzt. Das ermöglicht eine nachfragebezogene Vermarktung der Grundstücke. Da sich - bis auf die zwei vorgenannten Grundstücke - alle weiteren Baugrundstücke nach der amtlichen Umlegung im Eigentum der Gemeinde befinden

den werden, hat die Gemeinde selbst es in der Hand, baurechtswidrige Umstände bei der Realisierung des Gebietes „Am Biegen“ zu verhindern (z.B. durch Eintragung einer entsprechenden Baulast).

3.3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die einzelnen Grundstücke ist eine Mindestgrundstücksgröße von 240 m² festgesetzt. Damit wird vor dem Hintergrund der weggefallenen Teilungsgenehmigung sichergestellt, dass keine über die Darstellung in der Planzeichnung hinausgehenden zusätzlichen Grundstücke entstehen können und eine städtebaulich nicht mehr vertretbare Verdichtung ausgeschlossen ist.

3.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude eingeschränkt. So kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Sicherung der Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet werden. Die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten und damit des Stellplatzbedarfes sichert darüber hinaus, dass im geplanten Wohngebiet ausreichend gebietstypische Freiflächen verbleiben.

3.5. Altlastverdachtstandorte

Im Geltungsbereich sind keine Altlast-Verdachtsflächen registriert. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung (Gärtnerei) wurde im Oktober 2008 eine Bodenuntersuchung mit Rammkernsondierungen und bodenchemischen Analysen bezüglich der Richtlinien der Verwaltungsvorschrift Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung als Abfall eingestuftem Bodenmaterial VwV Boden vom 14. März 2007) durchgeführt (TÖNIGES GmbH Ingenieurgeologisches Büro 10/2008).

Im Bereich des Wohnhauses des ehemaligen Gärtnereibetriebes sowie im Bereich des Zufahrtswegs wurden als oberste Schicht bis ca. 0,3 – 1,7 m unter Geländeoberkante Auffüllungen angetroffen. Diese Auffüllungen bestehen überwiegend aus schwach kiesigen, schwach sandigen und tonigen Schluffen. Als kiesige Fremdkomponenten wurden Ziegelsteinbruchstücke festgestellt.

Im nordöstlichen Bereich des Wohnhauses des ehemaligen Gärtnereibetriebes wurde eine mit Sand-Kies-Gemisch verfüllte Grube festgestellt, in der nach den vorliegenden Informationen vor der Verfüllung Kohle gelagert wurde.

Bewertung von Analyseergebnissen nach VwV-Boden

Gemäß VwV Boden werden die Messbefunde den sogenannten Zuordnungswerten gegenübergestellt. Dadurch kann das Bodenmaterial bezüglich seiner zulässigen Verwendung beurteilt werden.

Nach VwV Boden ergibt sich für die angetroffenen Auffüllungen wie auch für die Grubenverfüllung eine Einstufung in die Qualitätsstufe Z 0*.

Bei einer Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen (z. B. Landschaftsbau) und zur Verfüllung von Abgrabungen (Abbau von Steinen und Erde), ist der Einbau von Z0*-Bodenmaterial unter bestimmten Voraussetzungen (Abdeckung; Mindestabstand zum höchsten Grundwasserstand; außerhalb der WSZ IIIA, Zone III Heilquellenschutzgebiete, Wasservorranggebiete und Karstgebiete) möglich.

Bewertung von Analyseergebnissen nach BBodSchV

Im Bereich des ehemaligen Gärtnereibetriebes, auf den Flurstücken 680, 680/1, 675/3 und 675/4, wurden Bodenmischproben aus dem Oberboden nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) auf Schwermetalle und herbizidhaltige Pflanzenschutzmittel untersucht.

Die Gefährdungsabschätzung erfolgt auf der Grundlage des Bundes--Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.06.1999. Gemäß BBodSchV erfolgt eine Bewertung getrennt nach den Wirkungspfaden. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt von Menschen mit Bodenmaterial) werden die Feststoffgehalte den Vorsorgewerten nach BBodSchV gegenübergestellt. Die analysierten Gehalte der Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Quecksilber, Nickel, Zink und Chrom-VI liegen nach BBodSchV unter der Größenordnung der Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen, Wohngebieten, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücken.

Die Bewertung der Analyseergebnisse im Hinblick auf Herbizide (Pflanzenschutzmittel) erfolgt in Anlehnung an die „Handlungshilfe für Entscheidungen über die Ablagerbarkeit PAK-, MKW-, BTEX-, LHKW-, PCB-, PCDD/F- und herbizidhaltiger Abfälle auf Deponien“ (Umweltministerium Baden-Württemberg, Stuttgart, vom 14. Juni 2007). Auf der Grundlage der Orientierungswerte und Ablagerungshinweise der genannten Handlungshilfe ist der analysierte Oberboden in die Deponieklasse 0 (DK 0) einzustufen.

Für das Schutzgut Mensch besteht im Untersuchungsbereich keine Gefährdung durch den dort angetroffenen Oberboden.

3.6. Nebenanlagen

Auf den Grundstücken sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen, hinsichtlich Anzahl und Baumasse beschränkt, zulässig, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die geplanten Grundstücksgrößen im Gebiet im Vergleich zur Bestandsbebauung deutlich geringer sind.

3.7. Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports sollen aus städtebaulichen Gründen vorwiegend im überbaubaren Bereich und/oder in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der rückwärtigen Baugrenze untergebracht werden. Garagen und Carports sollen gegenüber den straßenfrontbildenden Hauptgebäuden der Doppel- und Reihenhäuser sowie deren Vorgärten deutlich zurücktreten.

Lediglich Stellplätze können im Sinne einer flächensparenden Anordnung im ohnehin befestigten Zufahrtsbereich von Garagen und Carports auch vor der vorderen Baugrenze angeordnet werden. Die Beschränkung auf maximal 50 % der vorderen Grundstücksbreite soll ein Mindestmaß an ansprechender Gestaltung der Hauseingänge und Begrünung der Vorgärten ermöglichen. Die Festsetzung einer Mindestlänge von 6 m für Stellplätze, die an eine öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg reichen, soll im Hinblick auf die weit verbreiteten Pkw-Längen die gefahrfreie Benutzbarkeit der öffentlichen Gehwege sichern. Dem dient ebenso die Festsetzung eines Mindestabstandes von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche, alternativ kann ein Rolltor vorgesehen werden.

3.8. Private Grünflächen

Zwischen den neuen Bauplätzen und der Bestandsbebauung an der Hebelstraße und der Bachstraße sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Bestandsbebauung private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Diese privaten Grünflächen bilden eine zusammenhängende Grünfläche, die als konfliktmindernde Abstands- und Pufferzone zwischen den schmalen, lang gestreckten und in einer Bautiefe bereits bebauten Bestandsgrundstücken und den zeitgemäß relativ kleinen neuen Bauplätzen städtebaulich erforderlich ist. Diese Grün-

fläche dient außerdem dem Erhalt der gestalterisch wichtigen, vorherrschenden ortsbildprägenden Struktur mit unbebauten rückwärtigen Hausgärten.

Mit der Festsetzung dieser privaten Grünfläche wird eine städtebaulich sinnvolle Gliederung des Geltungsbereiches hinsichtlich der zukünftigen Bebauung und Nutzungsintensität gesichert. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollen als unbebaute und ruhige Rückzugsbereiche mit quartiertypischer Nutzung als Hausgarten gesichert werden. Ein Neubau von Hauptgebäuden und eine zusätzliche Nachverdichtung als Bebauung „in zweiter Reihe“ ist in dieser „Pufferzone“ städtebaulich nicht gewünscht. Nutzungskonflikte können so vermieden werden.

3.9. Grünordnerische Festsetzungen

Private und öffentliche Grünflächen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksgröße mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StU 16/18, 3x v.), vorzugsweise Obstbaum (Qualität: Hochstamm, StU 14/16, 3x v.) gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die mit der Pflanzliste festgesetzte Auswahl an Pflanzenarten ist standortgerecht und entspricht den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für siedlungsrandbewohnende Tierarten geschaffen. Gehölzbestände aus einheimischen Arten übernehmen Lebensraumfunktionen für die gebietstypische Tierwelt, insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Trittsteinbiotope bzw. als lineare Verbundelemente.

Zur Sicherung der angestrebten Lebensraumqualität sind nicht heimische „Problem“-Pflanzen mit starker Ausbreitungsfähigkeit und Verdrängungstendenz (z.B. Späte Traubenkirsche, Essigbaum, Riesen-Knöterich-Arten) ebenso wie Arten mit geringer Lebensraumqualität für die heimische Fauna (z.B. Nadelgehölze) im Bereich von Hecken an Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Dachbegrünungen

Dachbegrünungen von Garagen und Carports mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sind mittlerweile bautechnisch unproblematisch und mit vertretbaren Kosten zu realisieren. Diese sekundären Grünflächen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern und zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens bei. Im Hinblick auf den Boden haben sie nur bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sollen als Garten- und Grünflächen neben dem Arten- und Biotopschutz vorrangig der Verbesserung bzw. der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, der Versickerung von Niederschlägen und der Beschattung/Luftbefeuchtung durch Vegetationsbestände dienen. Grünflächen sind darüber hinaus bedeutsame Gestaltungsmittel im Städtebau (optische Raumwirksamkeit, Identifikation, Charakterisierung eines Raums). Die angeführten positiven ökologischen und gestalterischen Wirkungen gelten insbesondere für unbefestigte und bepflanzte Flächen (siehe hierzu auch Kap. 4.5).

Die vorzugsweise Anpflanzung von Obstbäumen in den Hausgärten dient der Erhaltung kulturreaumtypischer Landschaftselemente im Siedlungsbereich. Bei einer entsprechenden Gestaltung können die zu bepflanzenden Grünflächen vorhabensbedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds vermeiden bzw. mindern. Die Festsetzung der Pflanzquali-

tät sichert eine rasche Funktionserfüllung in Bezug auf die gestalterische Wirkung und den Klimaschutz.

4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

4.1. Dächer

Die Festsetzungen zur baulichen Ausführung von Hauptgebäuden (z.B. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten) sowie Nebengebäuden (Carports, Garagen) sollen bei ausreichendem Spielraum für individuelle Lösungen ein akzeptables Gesamterscheinungsbild des Gebietes sichern. Grobe Verunstaltungen und nachbarschaftliche Konflikte, z.B. bei Nebengebäuden als Grenzbebauung, sollen damit von vornherein ausgeschlossen werden.

Das Flachdach (bis 10° Neigung) ist aus gestalterischen Gründen im gesamten Plangebiet für Hauptgebäude nicht zulässig. Für Hauptgebäude wird einheitlich das Satteldach festgesetzt. Für Doppelhäuser wird aus gestalterischen Gründen eine zwingende Dachneigung von 35 ° festgesetzt, bei Einzelhäusern besteht ein Spielraum zwischen mindestens 30° und maximal 42° Dachneigung.

Dem individuellen Gestaltungswillen wird mit der für Einzelhäuser generellen Abweichung von der Dachform und für Doppelhäuser beim zusätzlichen Vorliegen baurechtlicher Voraussetzungen zur möglichen Abweichung von der festgesetzten Dachform und -neigung entsprochen. Bei Doppelhäusern ist die schriftliche Zustimmungserklärung der Grundstückseigentümer beider Doppelhausgrundstücke vorzulegen und die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf beiden Doppelhausgrundstücken vorzunehmen. Damit wird auf den mit einem Doppelhaus bebaubaren Grundstücken, die planungsrechtlich bezüglich der zulässigen Dachform und -neigung aneinander gebunden sind, eine ausreichende Planungssicherheit für die angrenzende Doppelhaushälfte gewährleistet.

Die Regelungen zu Dachaufbauten sichern das städtebaulich gewünschte Ortsbild und sollen zu massive Dachaufbauten verhindern.

4.2. Besondere Bauteile

Die Gestaltungsvorgaben für die Standorte der Entsorgungscontainer dienen der inneren Gestaltung des Gebietes und sollen nachbarschaftliche Konflikte vermeiden.

4.3. Private Stellplätze

Im Geltungsbereich ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze gegenüber dem geforderten Stellplatznachweis gemäß § 37 Landesbauordnung erhöht. Dies ist gemäß § 74 (2) der Landesbauordnung aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die geplante Bebauungsstruktur mit überwiegend Doppel- und Einzelhäusern insbesondere für Haushalte mit relativ hohem Motorisierungsgrad (Bevölkerungsgruppe der 30- bis 50-jährigen mit durchschnittlichem bis hohem Einkommensniveau) interessant ist. Dem bereits im heutigen Wohnbestand der Gemeinde Oftersheim vorhandenen größeren Bedarf an privaten Stellplatzflächen wird mit einer zeitgemäßen Ausstattung der neuen Bauflächen Rechnung getragen. Neben einem erforderlichen Stellplatz für das eigene Fahrzeug wurde berücksichtigt, dass bei der geplanten Bebauungsstruktur ein weiterer Stellplatz für das Zweitfahrzeug erforderlich ist bzw. weitere Parkflächen für Besucherverkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet nicht konfliktfrei realisierbar sind.

Die Grundstücksgrößen und die festgesetzten überbaubareren Bereiche auf den Baugrundstücken zielen auf die typische Bebauung als Einfamilienhaus, evtl. mit kleiner Einliegerwohnung (< 60 m²) ab. Der hierfür erforderliche Stellplatznachweis ist problemlos in den seitlichen Abstands-

flächen (Garage, Stellplatz) und vor der vorderen Baugrenze (1 Stellplatz) zu erbringen. Mehrfamilienhäuser mit größerem Stellplatzbedarf sind aufgrund der planungsrechtlichen Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude im Gebiet nicht zulässig.

4.4. Einfriedungen, Sichtschutz

Die Festsetzungen zu Einfriedungen tragen dem Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sowie gegenüber den Nachbargrundstücken in Abwägung der Belange des Ortsbildes (Höhe der Einfriedungen) und des Naturschutzes (höhere Durchlässigkeit durch offene Einfriedungen) Rechnung.

Mit der Begrenzung der zulässigen Lage und Höhe von Sichtschutzblenden soll ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden, das sich nicht durch einen durchgängig hohen Sichtschutz verschließt. Für die besonders sensiblen privaten Terrassenbereiche unmittelbar im Anschluss an die Gebäude bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern ist jedoch ein geschlossener Sicht- und Lärmschutz zulässig.

4.5. Vorgärten und unbebaute Flächen

Die zulässige Bodenversiegelung der Vorgärten wird aus Klima-, Boden- und Artenschutzgründen sowie zur Entwicklung eines charakteristischen Ortsbildes auf die notwendige Erschließung für Stellplätze, Zufahrt zur Garage und Zuwegung zum Eingang beschränkt. Es ist eine gärtnerische Bepflanzung festgesetzt (zur Artenauswahl siehe Kap. 3.9). Eine Befestigung der Flächen durch Schotter, Kies oder Steinschüttungen sowie einzelne aufgestellte Pflanzkübel, Containerpflanzen oder Pflanzkästen genügen den Festsetzungen zur Begrünung der Vorgärten und unbebauten Flächen nicht.

4.6. Ableitung der Oberflächenwässer

Zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes (kf-Wert) der anstehenden Böden wurde im Geltungsbereich ein Versickerungsversuch als Auffüllungsversuch mit Leitungswasser im verrohrten Bohrloch durchgeführt (TÖNIGES GmbH Ingenieurgeologisches Büro 10/2008). Die ermittelte Versickerungsrate in den anstehenden Auenlehmen ist sehr gering, der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) der Auenlehme wird aus gutachterlicher Sicht als „sehr schwach durchlässig“ eingestuft. Im geplanten Baugebiet stehen sehr schwach wasserdurchlässige Auenlehme an.

In § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes Baden-Württembergs ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse mit sehr geringer Wasserdurchlässigkeit ist im Gebiet „Am Biegen“ eine Versickerung von Dachablaufwasser auf den privaten Grundstücken nicht mit vertretbarem Aufwand und nicht schadlos realisierbar. Auf eine zwingende Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung von Dachablaufwasser wird daher verzichtet.

Das Gewässersystem Leimbach-Landgraben ist grundsätzlich stark überlastet. Ein Hochwasserschutzkonzept zur baulichen Umsetzung von mehreren Maßnahmen für einen schadlosen Abfluss extremer Niederschlagsereignisse wird seit 2000 - unter Mitfinanzierung der Anliegerkommunen - durch das Regierungspräsidium, Ref. 53 (ehemals Gewässerdirektion NORD) umgesetzt. Auf der Fließstrecke gibt es Defizite im Freibordbereich. Bezogen auf die Wasserspiegellage für ein 50-jährliches Abflussereignis besteht an ungünstigster Stelle ein Freibord von nur noch rd. 20 cm. Derzeit wird im Auftrag des Regierungspräsidiums das Gewässersystem mit einem 100-jährlichen Abflussereignis überrechnet, Aussagen zu diesem Ge-

wässerabschnitt können noch nicht getroffen werden, es ist aber mit einem höheren Wasserspiegel zu rechnen. Vom Regierungspräsidium wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser nicht in den Leimbach abzuleiten, da die hier anzusetzenden rd. 80 l/s (für ein 5-jähriges Regenereignis) zwar mengenmäßig nicht wesentlich zu einer Erhöhung des Wasserspiegellage führen dürften, in der Summe aber mit weiteren geplanten Einleitungen im Hochwasserfall zu einer Verschlechterung der Abflussverhältnisse für die Unterlieger führen können. Eine ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser des Gebietes „Am Biegen“ in den Leimbach scheidet somit aus Hochwasserschutzgründen aus.

Das Gebiet soll daher im Mischsystem entwässert werden. Die sich im Baugebiet ergebenden Regenwassermengen, die zusätzlich zur Schmutzwasserfracht und der Straßenentwässerung in den geplanten Mischwasserkanal eingespeist werden, wurden bei der Dimensionierung des Kanalnetzes berücksichtigt.

4.7. Werbeanlagen, Außenantennen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Außenantennen dienen aus rein gestalterischen Gründen der Sicherung des ortstypischen Straßenbildes. Das Allgemeine Wohngebiet hat eine deutlich untergeordnete Bedeutung für Werbezwecke.

Ausgehend von Erfahrungen in anderen Baugebieten werden Anzahl und Lage der zulässigen Außenantennen im Plangebiet auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt.

5. Zusammenfassende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Es gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu folgenden abwägungsrelevanten Belangen ein, denen überwiegend gefolgt werden konnte:

- Das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis regte an, in den Unterlagen die vorgesehene Gebietsentwässerung näher zu begründen, da eine Versickerung des Niederschlagswassers mit vertretbarem Aufwand und schadlos hier nicht möglich ist und eine ortsnahe Einleitung in den Leimbach ebenfalls ausscheidet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Insbesondere wurde die Auskunft des Regierungspräsidiums vom 20.01.2009 zur Überlastung des Gewässersystems Leimbach-Landgraben in Kap. 4.6 „Ableitung der Oberflächenwässer“ aufgenommen.
- Das Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis regte an, im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnisgabeverfahrens von den Bauherren/Antragstellern den auf den Einzelfall abgestellten Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau“ inhaltlich mit den Bauvorlagen erbringen zu lassen. Diese Anregung war bereits als Hinweis formuliert. Zur Klarstellung wurde der Hinweis in die textlichen Festsetzungen verschoben.
- Die Polizeidirektion Heidelberg und das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Straßenverkehrsamt - brachten Anregungen zur Größe und Ausstattung des öffentlichen Verkehrsraumes vor.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die für den Besucherverkehr ausgewiesene Anzahl von 2 Stellplätzen als zu gering angesehen wird und angeregt, die Möglichkeit des Angebotes weiterer öffentlicher Stellplätze zu prüfen. Dem wurde teilweise gefolgt: Der rechnerisch ermittelte Bedarf von bis zu 4 öffentlichen Stellplätzen wird in zentraler Lage durch 3 öffentliche Besucherparkplätze bedient. Unter besonderer Berücksichtigung, dass

1. gegenüber der Landesbauordnung (LBO) die Stellplatzverpflichtung auf den privaten Grundstücken erhöht ist,
2. das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden ist (Bus und Bahn) und

3. im Bereich der Gebietszufahrt an der Straße „Am Biegen“ bei Bedarf bis zu 3 weitere öffentliche Stellplätze hergestellt werden können,

sind damit im Gebiet „Am Biegen“ ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Es wurde ebenfalls angeregt, die Fahrbahnbreite zu verringern oder durch punktuelle Ausweisung von Stellflächen abhängig von der jeweiligen Grundstückserschließung den Parkverkehr zu regeln. Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 5 m verleitet erfahrungsgemäß zum Parken am Fahrbahnrand. Die Durchsetzung der Vorschriften, wonach nur innerhalb gekennzeichneten Flächen geparkt werden darf, bereitet in der Praxis in solchen Fällen immer wieder Schwierigkeiten.

Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden: Der Bemessung des Straßenraumes erfolgte u.a. auf der Grundlage der vom Abfallentsorgungsunternehmen angegebenen Größe des üblicherweise eingesetzten Sammelfahrzeuges. Eine Überprüfung anhand der Schleppkurven ergab, dass eine Reduzierung der Straßenbreite wegen der fahrdynamischen Anforderungen im Bereich der verschwenkten Fahrbahn in der Gebietsmitte nicht möglich ist. Des Weiteren ist diese Fahrbahnbreite erforderlich, um die in den seitlichen Abstandsflächen zulässigen Garagen und Stellplätze senkrecht und damit ohne Mitbenutzung der Vorgartenbereiche anfahren zu können. Der Vorrang der Aufenthaltsfunktion der Straße „Alte Gärtnerei“ wird durch eine entsprechende bauliche Gestaltung der Mischverkehrsfläche umgesetzt. Die Möglichkeiten zur punktuellen Ausweisung von Stellplätzen am Fahrbahnrand werden im Zuge der Erschließungsplanung überprüft.

- Die Deutsche Bahn wies darauf hin, dass eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen sonstige Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb (Bremsstaub, Erschütterungen, Beeinflussung durch elektromagnetische Felder) ggf. im Bebauungsplan festzusetzen sind. Aufgrund der Entfernung des Baugebietes zur Bahnstrecke und unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Lärmschutzzaunes entlang der Gleisanlagen sind - über die bereits getroffenen Lärmschutzmaßnahmen hinaus - jedoch keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.
- Die EnBW wies darauf hin, dass im Erdreich verlegte Kabel nicht überbaut werden dürfen. Im Gebiet sind zwei Stromkabel verlegt: Der bisherige Hausanschluss für das Wohnhaus Straße „Am Biegen“ Nr. 2, das im Zuge der Gebietserschließung abgebrochen wird und eine Grundstücksvorstreckung auf dem bisherigen Flst.Nr. 675/4. Beide Kabel werden im Zuge der Gebietserschließung zurückgebaut. Die planungsrechtliche Festsetzung eines Leitungsrechts ist daher nicht erforderlich.
- Die vom Baurechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis angeregte Aktualisierung der Rechtsgrundlage für die Gemeindeordnung und die Landesbauordnung wurde vorgenommen.

Darüber hinaus wurden weitere Hinweise gegeben, die entweder bereits im Bebauungsplan berücksichtigt waren oder nicht das Bauleitplanverfahren sondern die Erschließung des Baugebietes betreffen und im Zuge der Erschließungsplanung und Realisierung berücksichtigt werden.

Von Bürgern und Bürgerinnen wurden in der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Die Grundzüge der Planung werden durch die oben genannten Klarstellungen im Bebauungsplan nicht berührt.

6. Umsetzung des Bebauungsplanes

6.1. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes im Bereich der bislang nicht bebauten Flächen wird eine amtliche Umlegung gemäß § 45 ff. BauGB durchgeführt. Die Umlegung wurde bereits 2007 durch den Gemeinderat angeordnet und durch den Umlegungsausschuss „Am Biegen“ beschlossen.

6.2. Erschließung

Im Gebiet wird eine öffentlich-rechtliche Erschließung durch die Gemeinde Oftersheim durchgeführt.

6.3. Planungsstatistik

Geltungsbereich B-Plan „Am Biegen“	ca. 8.505 m²
Allgemeines Wohngebiet, davon	ca. 5.006 m ²
• WA 1	• ca. 4.077 m ²
• WA 2	• ca. 595 m ²
• WA 3	• ca. 334 m ²
öff. Verkehrsflächen, davon	ca. 2.833 m ²
• Bestandsstraßen	• ca. 1.887 m ²
• neue Mischverkehrsfläche einschl. Parkflächen	• ca. 946 m ²
• Anzahl öff. Stellplätze	• ca. 3
private Grünfläche	ca. 658 m ²
öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	ca. 8 m ²