

Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan

“ Wohngebiet Nord-West“



Teiländerung des Bereiches „Sondergebiet Einzelhandel“
und des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes

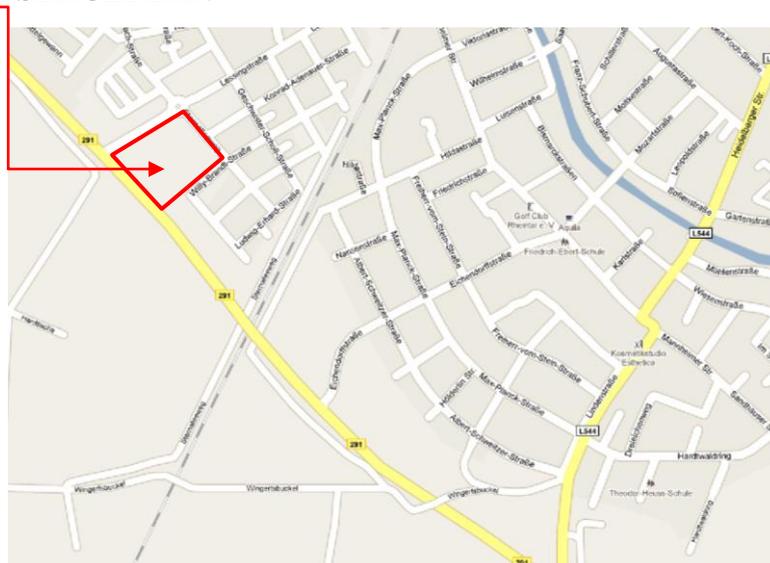
Ausfertigung

Stand 9. Februar 2011

VERFAHRENSABLAUF – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	_____	25.01.2011
Öffentliche Bekanntmachung	_____	28.01.2011
Auslegungsbeschluss	_____	22.02.2011
Öffentliche Bekanntmachung	_____	25.02.2011
Planauslegung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	_____ vom 07.03.2011 bis 07.04.2011	
Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	_____ vom 28.02.2011 bis 08.04.2011	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	_____	10.05.2011
Inkrafttreten	_____	2011

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B Örtliche Bauvorschriften „Wohngebiet Nord-West“
(inhaltlich unverändert)**
- C Hinweise**
- D Pflanzliste (inhaltlich unverändert)**
- E Begründung zur 4. Teiländerung**

Planzeichnung (M. : 1:500)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S.2585) m.W.v. 01.03.2010
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357) zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05. März 2010 (GBl. S. 416)
- Gemeindeordnung (**GemO**) Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2, Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstgrenze gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen.

Bei den Reihenmittelhäusern darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 20 % erhöht werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Werden Stellplätze, Carports oder Garagen auf anderen Flächen als den privaten Baugrundstücken errichtet, so sind diese Flächen anteilig zur privaten Grundstücksfläche dazuzurechnen und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) 1 bis 3 BauNVO um 50 v. H. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bei der Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 7.13 und 7.14 der Nutzungsschablone darf die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstgrenze gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen.

Bei Reihenmittelhäusern darf die festgesetzte Geschossflächenzahl um bis zu 20 % erhöht werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Gebäudetypen mit Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß Planeintrag.

Nur für Hausgruppen und Doppelhäuser ist die vorgegebene maximale Geschosshöhe zwingend. Ausnahmsweise dürfen Hausgruppen und Doppelhäuser von der maximalen Geschosshöhe nach unten abweichen, wenn sie bezüglich der First- und Traufhöhen einheitlich gestaltet werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen.

Offene Bauweise (E):	Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise (D):	Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch nur Doppelhäuser zulässig. Für die Doppelhausbebauung gilt die einseitige Grenzbebauung.
Offene Bauweise (E+D):	Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Doppelhausbebauung gilt die einseitige Grenzbebauung.
Abweichende Bauweise (a1):	Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich Hausgruppen).

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung der Hauptdächer gemäß Planeintrag. Freistehende Eckgebäude im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser können mit dem First senkrecht zur Straße angeordnet werden.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Gemäß Planeintrag.

Terrassen bis zu einer Breite von 6,50 m dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten.

Außerhalb der Baugrenzen können ausnahmsweise folgende bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn die festgesetzte max. Grundfläche nicht überschritten wird:

Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile wie z. B. Vordächer bis max. 1,50 m über der Baugrenze auf max. der Hälfte der Gebäudelänge, Erker bis max. 1,00 m über der Baugrenze auf max. ein Drittel der Gebäudelänge. Je Grundstück ist eine Gerätehütte bis max. 15 m³ und bis 2,50 m Höhe, sowie ein Spielhaus/ -turm in Holzbauweise mit einer maximalen Höhe von 3,70 m und einem Rauminhalt von max. 6,0 m³ zulässig.

Die Zulässigkeit von Kellergeschossen wird nach § 9 (3) BauGB i. V. mit § 1 (7) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, wenn sie näher als 2,50 m zu den öffentlichen Grundstücksflächen angeordnet werden sollen. Bauliche Eingriffe in die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Garagen, überdachte und offene Stellplätze

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Abstandsflächen zwischen den Hauptgebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Im Übrigen sind erforderliche Stellplätze zwischen Gehweghinterkante und vorderer Baugrenze bis maximal 50 % der vorderen Grundstücksbreite zulässig.

6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßenniveau zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Auf die Festsetzungen zur Übergrünung von Tiefgaragen in Ziffer A 14.2 wird verwiesen.

6.3 Zu- und Ausfahrten

Werden Zufahrten zu Tiefgaragen, Garagen und privaten Stellplätzen errichtet, so können eventuell davor liegende öffentliche Stellplätze entfallen.

7. Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen gemäß Planeintrag.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsflächen mit besonderer Gestaltung zum Gehen und Radfahren sowie dem Fahrverkehr (verkehrsberuhigter Bereich).

9. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Versorgungsflächen gemäß Planeintrag.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

10.1 Behandlung von Oberboden

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen sind humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

10.2 PKW Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen

Öffentliche und private PKW-Stellplätze, ihre Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge) zu befestigen. Der gesamte Oberbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.

10.3 Ableitung der Oberflächenwässer

Niederschlagswasser von den Dachflächen der Hauptgebäude ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Brauchwassernutzung ist zulässig. Bei Reihenhäusern sind nur 50 % des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen zu versickern. Hierfür sind Versickerungsmulden sowie Mulden-Rigolen-Systeme herzustellen. Ausnahmsweise sind alternative Absetzungsmöglichkeiten mit nachgeschalteten Rigolen zulässig, die eine ausreichende Filterwirkung gewährleisten, wenn wegen der Höhenverhältnisse die Anordnung einer Versickerungsmulde ausscheidet.

Auf die örtlichen Bauvorschriften in Ziffer B 8 wird verwiesen.

11. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Planeintrag.

12. Beschränkung zur Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen
(§ 9 (1) 23 BauGB)

Das Baugebiet wird an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe als Heizenergie ausgeschlossen. Hierunter fallen Holz, alle Arten von Kohle, Heizöl und Flüssiggas. Ausgeschlossen sind ferner fest gemauerte Gartengrills. Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist je Wohngebäude ein offener Kamin oder Kachelofen bis zu 7 kw Heizleistung, in dem als Brennstoff ausschließlich abgelagertes, schadstoffarmes Holz zu verwenden ist.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmschutz

Die in den entsprechenden Gebietesbereichen für Allgemeine Wohngebiete (WA), nach dem Beiblatt 1 der DIN 18 005, Teil 1 (herausgegeben vom Normenausschuss für Bauwesen im Deutschen Institut für Normung, Berlin) vorgeschlagenen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm werden in den unten aufgeführten Gebietsteilen überschritten. Da über die Lärmschutzwallverlängerung an der B 291 und die Lärmschutzwand entlang der B 291 und an der Eisenbahntrasse hinaus keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar sind, müssen die Außenbauteile der jeweiligen Gebäude bzw. Gebäudefassaden von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend der im Folgenden angegebenen Werte dimensioniert werden. Es werden die jeweiligen Lärmpegelbereiche in römischen Ziffern (z.B. III) festgesetzt sowie das bei üblichen Raumhöhen von 2,50 m, Raumtiefen von 4,50 m und Fensterflächenanteilen von ≤ 40 % erforderliche Schalldämmass der Wände in dB (z. B. 50) und die Schallschutzklasse der Fenster (z.B. 4) nach VDI 2719 angegeben. Bei davon abweichenden Raumgrößen und Fensterflächenanteilen sind die Schalldämmass der Fenster und die Fensterschallschutzklassen unter Berücksichtigung dieser Abweichungen zu ermitteln, wobei das schalltechnische Gutachten Nr. 0061 G der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft von 02.09.1999 und dessen Ergänzung Nr. 0061 G1 vom 29.10.1999 zugrunde zu legen ist.

$$\frac{x^1}{x^2} / x^3$$

Alle Gebäude im Bereich der Bebauungsplanänderung

III / 40 / 2

x^1 = Lärmpegelbereich

x^2 = Schalldämmmaß der Wände in dB

x^3 = Schallschutzklasse der Fenster

Eintrag der Lärmpegelbereiche siehe Plan.



14. Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

14.1 Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken

Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den privaten Grundstücken von Hausgruppen und Doppelhäusern mindestens ein mittel- oder kleinkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Auf allen übrigen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind pro angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittel- oder kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Auf die Pflanzliste in Ziffer D wird verwiesen.

14.2 Pflanzgebot für Hecken

Auf den im Plan gesondert festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme von Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen standortgerechte Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Diese können auch zurückversetzt werden.

Auf die Pflanzliste in Ziffer D wird verwiesen.

14.3 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. (Aufbauhöhe min. 0,60 m)

Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Oberflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

14.4 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind mindestens extensiv mit einer Substratschicht von 8 cm dauerhaft zu begrünen.

15. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)

15.1 Höhen der Hauptgebäude

Die Höhen der Hauptgebäude werden entsprechend den Systemschnitten in der Zeichenerklärung des Plans als Mindest- bzw. Höchstgrenzen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt: Gehweghinterkante bzw. Straßenhinterkante in der Mitte des Gebäudes

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Oberkante Sparren) für die Traufhöhe (TH)
Oberkante des Dachfirstes für die Firsthöhen (FH)
Oberkante der Attika für die sonstigen Gebäudehöhen (GBH)

15.2 Höhen von Garagen und Nebengebäuden

Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden darf 3,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise dürfen Garagen, sofern sie in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden und sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen, höher errichtet werden.

15.3 Geländehöhen

Auf den Baugrundstücken ist das Gelände zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bis auf die Höhe Hinterkante Gehweg aufzufüllen.

B. Örtliche Bauvorschriften zum „Wohngebiet Nord-West“ (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachformen

Bei den Hauptgebäuden sind regelmäßig geneigte Dächer (Satteldach) bei Haustyp A mit einer Dachneigung von 35°, bei Haustyp C und D entsprechend den Systemschnitten in der Zeichenerklärung des Planes zulässig. Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag.

Ausnahmsweise sind bei den Wohnblocks (Gebäude ≥ 3 Vollgeschosse) auch Pultdächer zulässig, wenn die maximal zulässigen Höhen eingehalten werden.

Einzelhäuser dürfen von der vorgegebenen Dachform und Dachneigung abweichen, wenn die sonstigen planungsrechtlichen Vorschriften (Geschosszahl, Gebäudehöhen) eingehalten werden; Doppelhäuser nur dann, wenn sie einheitlich gestaltet werden.

Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig (Zur Begründung von Flachdächern siehe textliche Festsetzungen Ziff. A 14.4).

1.2 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Mindestneigung von 35° als Satteldach- oder Schleppdachgauben zulässig.

Hierbei sind Mindestabstände zu beachten:

- a) vom First: 0,50 m
- b) von der Traufe 0,50 m
- c) vom Ortgang 1,00 m
- d) zwischen Gauben 0,90 m

Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Pro Gebäude bzw. Hausgruppen ist nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig. Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf nicht länger als 4,0 m sein.

Zwerchgiebel sind analog zu Dachgauben in Maß, Form und Gestaltung zulässig.

1.3 Dachdeckung

Unbeschichtetes Metall wie z. B. Kupfer, Zink und Blei ist als Material zur Dachdeckung nicht zulässig. Auf Ziffer B 8 wird verwiesen.

1.4 Überdachte Stellplätze (Carpports)

Stellplatzüberdachungen sind ohne Seitenwände und Tore als Gründächer auszuführen. Bei der Anordnung in Gruppen sind sie untereinander in der Höhe einheitlich auszubilden.

2. Besondere Bauteile (§ 74 (1) 1 LBO)

Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Abfallbehälterstandplätze können, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, dreiseitig mit einem Sichtschutz in einer Höhe von max. 1,20 m in Form einer Mauer, eines Zaunes o.ä. versehen werden.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind nur an der Stätte ihrer Leistung und innerhalb der Erdgeschosszone in einer Größe von max. 2,5 m² zulässig.

4. Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)

Automaten sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 0,8 m² zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

5.1 Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

5.2 Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind auf eigenem Grundstück durch Böschungen auszugleichen. Die max. zulässige Neigung von Böschungen beträgt 30°. Mit Stützmauern ist zur Grundstücksgrenze ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun sowie Zäune aus offenen Strukturen (z. B. Holz oder Stahlgitter) zulässig.

Die maximale Höhe für Einfriedungen beträgt entlang der Grundstücksgrenzen mit einem Pflanzgebot für Hecken 1,50 m, im Übrigen 1,00 m.

Einfriedungen von Grundstücken mit Gartenseite zur Straße (Garagenanordnung im rückwärtigen Grundstücksteil) sind zur Straße ebenfalls bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Zwischen Doppel- und Reihenhäusern sind im Anschluss an die Gebäude zwischen den Terrassen und Freisitzen Sichtschutzblenden als Grenzbebauung bis maximal 4,00 m Tiefe und 2,00 m Höhe zulässig. Mit den Sichtschutzblenden ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen bzw. vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten.

7. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen auf Bundes- und Landesebene. Sie sollen in der Regel unterirdisch verlegt werden.

8. Ableitung der Oberflächenwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

8.1 Niederschlagswasser von den Dachflächen der Hauptgebäude ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) gilt die Versickerungsvorschrift für ½ der Dachfläche. Brauchwassernutzung ist zulässig.

8.2 Zur Versickerung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Versickerungsmulden vorzusehen, deren Grundfläche min. 10 % der Dachfläche ausmachen und deren Tiefe 40 cm betragen muss. Die Böschungen sind bis max. 45° Neigung auszubilden. Eine Zusammenfassung von Mulden auf benachbarten Grundstücken ist zulässig. Reihenhäuser müssen jedoch lediglich 50 % der Dachflächen versickern. Die der Straße zugewandte Dachfläche (50 %) darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

8.3 Das Regenwasser von den Gebäuden zu den Mulden ist in den Wohngebieten in offenen Rinnen an der Oberfläche zu führen.

8.4 Die Sohlebene der Sickermulden muss horizontal liegend ausgeführt werden. Der Abstand zum Grundwasserspiegel muss mind. 2,0 m betragen.

8.5 Die Sickerschicht muss aus mind. 30 cm dickem belebten Boden bestehen.

8.6 Die Sickerfähigkeit des Bodens unter den Mulden ist bis zu der unterschiedlich tief liegenden Kies- und Sandschicht zu gewährleisten. Die darüber liegenden Decklehme sind auszuheben und durch sauberes Sand-/Kiesgemisch zu ersetzen. Recyclingmaterial ist zur Auffüllung nicht gestattet. Unter der Mulde ist ein Geotextilvlies anzuordnen.

8.7 Die Mulden sollten zu den Gebäuden einen Abstand von 3,00 m nicht unterschreiten.

8.8 Zisternen zur Brauchwassernutzung sind generell zulässig.

8.9 Die gewählte Form der Versickerung und ggf. Rückhaltung ist in den Entwässerungsplänen offenzulegen. Mit der Erstellung des Rohbaus ist auch die Anlage zur Versickerung (Aushub der Mulde, Abtrag der Decklehme, Ersatz durch

sauberes Sand-/Kiesgemisch, Anordnung des Geotextilvlieses) sowie zur Rückhaltung zu erstellen. Die Anlage wird vom örtlichen Bauamt abgenommen. Es ist über die Festlegung zu informieren.

Wenn die Anordnung einer Versickerungsmulde wegen der Höhenverhältnisse ausscheidet, sind ausnahmsweise alternative Absetzungsmöglichkeiten mit nachgeschalteten Rigolen zulässig, die eine ausreichende Filterwirkung gewährleisten. (In Baden-Württemberg kommen derzeit zwei Filter zum Einsatz: die Systeme mall Terra und Müller ECO Bodenfilter)

9. Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO)

Die Zahl notwendiger Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis einschließlich 60 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 60 m² Wohnfläche

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Hinweise

1. Schalltechnische Untersuchung

Auf das schalltechnische Gutachten des Büros Genest und Partner vom 02.09.1999/29.10.1999 sowie auf Ergänzungen vom Mai 2003 wird verwiesen.

2. Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzungen vereinbar sind.

3. Bodenfunde

Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).

4. Brandschutz

- a) Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 96 cbm/h Löschwasser zu Verfügung stehen.
- b) Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.
- c) Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten zu verwenden.
- d) Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
- e) Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.

5. Sonnenkollektoren und Absorber

Sonnenkollektoren und Absorber werden empfohlen.

Sie sind der Dachneigung anzupassen.

6. Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsanlagen

Auf vorhandene Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsanlagen wird aufmerksam gemacht. Um Schäden an Erdkabeln zu vermeiden, sind die Baufirmen darauf hinzuweisen, entsprechende Lagepläne beim Energieversorger einzuholen.

7. Bauvorlage

Mit der Bauvorlage sind gemäß LBO BauVorlVO Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen.

D. Pflanzliste

Im Rahmen der Pflanzgebote der Ziffer A 14 sind z. B. folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus silvestres	Waldkiefer

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: Hochstamm mit Ballen 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

Mittelkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehrbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: Hochstamm mit Ballen 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Obstbäume für Pflanzungen in Privatgärten sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu verwenden, z. B.:

Apfel:	Bittenfelder, Gewürzluiken, Fischer, Ontario	Bohnapfel, Goldparmäne,	Boskop, Jakob
Birnen:	Champagner Wasserbirne	Bratbirne,	Schweizer

Kleinkronige Bäume

Crataegus carrieri	Rotdorn
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Birne

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: Hochstamm mit Ballen 3 - 4 x verpflanzt,
Stammumfang 16-18 cm

Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ribes alpinium "Schmidt"	Alpenjohannisbeere

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: 2 x verpflanzt,
Höhe ca. 60 – 100 cm
Mindestens 3 Pflanzen pro Meter

Freiwachsende Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: Sträucher:
2 x verpflanzt,
Höhe ca. 100 – 150 cm
Pflanzdichte 1 Stück pro m²

E. Begründung zur 4. Teiländerung

1. Anlass und Zweck der 4. Teiländerung

Die Pläne der Gemeinde Oftersheim auf der im Gebiet Oftersheim „Nord-West“ festgesetzten Fläche des „Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel“ einen Vollversorger anzusiedeln, ließen sich an dieser Stelle nicht realisieren. Stattdessen wird derzeit der Bebauungsplan „Auf den Ketscher Weg“ aufgestellt, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Marktes zu schaffen.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsbehörden soll im Gegenzug zur Ausweisung einer entsprechenden Sondergebietsfläche im Gebiet „Auf den Ketscher Weg“ die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Nord-West“ 3. Änderung noch vorgesehene Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel entfallen.

Die Fläche zwischen der Lessingstrasse, der Reinhold-Frank-Straße, der Willy-Brandt-Straße und der B 291 stand damit zur Disposition und wurde von der Gemeinde Oftersheim an einen Investor, die BauLand! Entwicklung GmbH, notariell verkauft. In dem notariellen Kaufvertrag wurde die Erschließung des Gebietes gemäß § 124 BauGB auf die BauLand! Entwicklung GmbH übertragen. Diese hat sich dazu verpflichtet, „auf eigene Kosten die Fläche bauleitplanerisch und erschließungstechnisch zu beplanen, eine Bodenneuordnung durchzuführen und das Plangebiet mit den notwendigen Erschließungsanlagen zu versehen. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, in dem die Festsetzungen des ...Bebauungsplans insbesondere Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes Wohnen sowie Einzelhäuser, Doppelhäuser und in geringem Umfang Hausgruppen ermöglichen sollen. Sofern sich durch die aktiven Vertriebsbemühungen der BauLand! Entwicklung GmbH entsprechende Möglichkeiten ergeben, soll in einem Teil des Plangebietes ein Zentrum für betreutes Altenwohnen mit angegliedertem Ärztehaus entstehen“ (Auszug aus § 4 des notariellen Kaufvertrags).

Trotz bisheriger umfangreicher Bemühungen einen Investor für ein Altenpflegeheim oder betreutes Altenwohnen zu finden, ist hier noch kein abschließendes Ergebnis dieser Bemühungen absehbar. Der Bebauungsplan sieht daher für das Gesamtgebiet eine Wohnbebauung vor. Sollte sich in absehbarer Zeit noch ein Investor finden, so können nach Vorlage eines entsprechenden städtebaulichen und architektonischen Entwurfs der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Nutzung geschaffen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Nord-West“, Teiländerung des Bereiches „Sondergebiet Einzelhandel“ und des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes, sollen der städtebauliche Rahmen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Es werden folgende Ziele verfolgt:

- die Neuordnung und Bebauung der derzeit brachliegenden Fläche in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung im Gebiet „Nord-West“
- die gestalterische Aufwertung und die städtebaulich eindeutige Definition der Fläche.
- die Schaffung neuer Baugrundstücke zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs von Bewohnern Oftersheims und zur Ansiedlung neuer Bürger
- die Ermöglichung von Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen und altersgerechtes Wohnen

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet östlich der Lessingstraße, südlich der Reinhold- Frank-Straße, westlich der Willy-Brandt-Straße, nördlich der B 291.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 6767 und 6768.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha.

3. Übergeordnete Planungen

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Heidelberg-Mannheim (FNP 2015/2020) vom 03.05.2006 wird im Parallelverfahren in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim vorgenommen. Im Zuge der parallelen Anpassung des Flächennutzungsplanes entspricht die Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Nord-West", Teiländerung des Bereiches „Sondergebiet Einzelhandel“ und des angrenzenden Allgemeinen den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung und der übergeordneten räumlichen Planung.

4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Nord-West", Teiländerung des Bereiches „Sondergebiet Einzelhandel“ und des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB entsprechend den Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchzuführen.

5. Städtebau

Die Bebauung und Gestaltung des Plangebiets erfolgt in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung im Gesamtgebiet Nord-West. Es sind vorwiegend großzügige Grundstücke für eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. In Gebietsmitte entsteht ein sehr ruhiger Wohnbereich für großzügige Einzelhäuser. Entlang der Willy-Brandt-Straße ist eine Bebauung mit Reihenhäusern analog zur gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen.

Unmittelbar am Kreisverkehrsplatz der Lessingstraße ist eine bis zu 4-geschossige Bebauung vorgesehen. Zu der geplanten zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung erfolgt eine Abstufung mit einer 3-geschossigen Bebauung. Dieser Standort an der Einfahrt zum Gesamtgebiet eignet sich für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. In der Erdgeschosszone können dabei Läden für den täglichen Bedarf, wie Bäckerei, Cafe oder Metzgerei, angeordnet werden. Um eine ansprechende und publikumswirksame Gestaltung z.B. mit Arkaden zu ermöglichen, ist das Baufenster an dieser Stelle großzügig festgesetzt.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neue Anliegerringstraße, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Sie bindet an die Carl-Goerdeler-Straße und an die Reinhold-Frank-Straße an. Sechs Grundstücke für eine großzügige Einzelhausbebauung in Gebietsmitte werden über eine Stichstraße erschlossen.

Die Willy-Brandt-Straße wird nach der vorhandenen Trafostation von 4 m auf 5,5, m verbreitert. So wird eine konfliktfreie Erschließung der beiden Reihenhauszeilen an dieser Stelle gewährleistet.

7. Begründung der Festsetzungen

Bezüglich der Begründung der einzelnen Festsetzungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Nord-West“, 3. Änderung verwiesen.

Die Textlichen Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet wurden ebenso wie die Satzung über Örtliche Bauvorschriften unverändert aus dem Gesamtbebauungsplan übernommen. So ist gewährleistet, dass für alle Bauherren im „Wohngebiet Nord-West“ die gleichen Vorschriften gelten.

8. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Kosten für Planung, Erschließung und Bodenordnung werden durch den Investor übernommen.