

# Gemeinde Oftersheim



## Bebauungsplan „Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße“

### A Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-7 BauGB)

#### A 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Auf dem im Plan ausgewiesenen Lagerplatz ist lediglich das Abstellen von PKW-Neu- und Gebrauchtwagen durch den angrenzenden KFZ-Handelsbetreiber (auf den Grundstücken 3/2 und 4) zulässig. Von dieser Einschränkung nicht betroffen sind Nebengebäude mit einer Grund- und Geschossfläche von zusammen max. 40,0 qm.

#### A 2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise um max. 1,5 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen usw.). Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf an jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

#### A 3. Besondere Bauweise

Auf dem mit b gekennzeichneten Grundstück gilt die besondere Bauweise, hier: einseitige Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze.

#### A 4. Grünordnung

- 4.1 Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Bäume vorzusehen.
- 4.2 Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

#### A 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan festgesetzten Rechte gelten:

fr<sub>1</sub> = Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,

gr/fr<sub>2</sub>/lr = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Hinterlieger.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)**

### B 6. Dächer

#### 6.1 Dachform und Dachneigung

2*-geschossige Einzelhäuser (= das 2. Vollgeschoss im Dachraum)	: Satteldach	30°-45°
2-geschossige Einzelhäuser	: Satteldach	30°-45°
2-geschossige Doppelhäuser	: Satteldach	33°
Garagen und Nebengebäude	: Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und –neigung dem Hauptgebäude angepasst.	0-10°

6.2 Geneigte Dächer sind mit Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun einzudecken. Ausgenommen davon sind Dachflächen, die mit Solarzellen versehen sind.

6.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr als  $\frac{1}{2}$ , jede Einzelgaube nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge, max. 4,0 m, betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m, vom First einen Abstand von mind. 3 Dachziegelreihen einhalten.

6.4 Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die Längenbeschränkungen wie bei Ziff. 6.3.

### B 7. Gebäudehöhe (Traufhöhe)

Die Gebäudehöhen (Traufhöhe), gemessen zwischen Oberkante Gehweg und Traufe (d.i. der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

1-geschossige Gebäude:	4,20 m
2*-geschossige Gebäude:	5,20 m
2-geschossige Gebäude:	7,00 m

Ausnahmsweise sind auf max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge bis zu 0,80 m größere Höhen zulässig, wenn sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und rücksprüngen ergeben.

### B 8. Einfriedungen

- 8.1 Die Höhe der Einfriedung vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 0,80 m – gemessen ab Oberkante Gehweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 8.2 Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Allseitig dürfen keine geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.
- 8.3 Die Höhe der Einfriedung des Lagerplatzes wird mit max. 2,0 m ab Oberkante Gehweg festgesetzt.

#### B 9. Gestaltung der privaten Freiflächen

- 9.1 An den im Plan vermerkten Stellen der privaten Grundstücke sind Bäume zu pflanzen.
- 9.2 Die nicht überbauten Flächen im seitlichen und rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sind min. zur Hälfte einzugrünen.
- 9.3 Für die Art der Bäume und Sträucher gilt Textziffer A 4.2 entsprechend.

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 20.07.1990 tritt der Bebauungsplan in Kraft.