

# Gemeinde Oftersheim



## Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Heidelberger Straße / Wiesenstraße“

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BBauG

#### 1.1 **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

#### 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl erfolgt durch Eintragung in die Planzeichnung (Planz. 2.1, 2.2, 2.3 der Anl. z. PlanzVO).

#### 1.3 **Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

- a) Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (Planz. 3.1 und 3.1.2 der Anl. z. PlanzVO) Es sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen – je nach Planeintrag – zulässig.
- b) Besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, hier halb offene Bauweise. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen als einseitige Grenzbebauung (hier nord-östliche Grundstücksgrenze) auszuführen. Die § 6 – 9 LBO bleiben unberührt.
- c) Als Ausnahme können lt. § 23 Abs. 3 BauNVO untergeordnete Bauteile und Vorbauten die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten, wenn diese Überschreitung nicht mehr als die Hälfte einer Gebäudeseite beträgt. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Straßenbereich ist nur im Planfeld A zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 0,75 m beträgt und erst ab einer Höhe von 2,50 m über Gehweg beginnt und nicht mehr als 1/3 der Gebäudeseite ausmacht.
- d) Die Frisrichtung der Gebäude ist entsprechend der Planeintragung anzuordnen.

## 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG

Die Anzahl der Stellplätze oder Garagen richtet sich nach den jeweils gültigen Richtlinien über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen des Innenministeriums von Baden-Württemberg. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, gelten folgende Bestimmungen:

- a) Offene Stellplätze sind ohne Einschränkungen innerhalb eines Baugrundstückes zulässig.
- b) Garagen müssen im Planfeld B bis F einen Abstand von 5,00 m zur Straßengrenze haben. Ansonsten sind Garagen innerhalb der Hausgrundrisse bei beiderseitiger Grenzbebauung, soweit die Baugrenzen nicht überschritten werden und die Flächen für Garagen festgesetzt sind, hiervon ausgenommen.
- c) Überdachte Einstellplätze müssen mit Ausnahme im Planfeld A einen Abstand von 5,00 m zur Straßengrenze haben, wenn die Zufahrt der Straße zugewandt ist.
- d) Gemeinschaftstiefgaragen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 111 LBO

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform: Ist durch Planeintrag festgelegt, Garagen sind nur mit Flachdach zulässig.

Dachneigung: Planfeld A: 50° - 55°, Planfeld B: 35° - 45° Planfelder C bis F: 55° zwingend, ansonsten gilt: 1-geschossige Bebauung 50° zwingend, 2-geschossige Bebauung 35° zwingend.

Kniestock: 1-geschossige Bebauung: max. 0,8 m  
2-geschossige Bebauung :max. 0,5 m  
Planfeld A: max. 1,00 m

Dachdeckung: Planfelder A bis F nur Ziegel oder Dachsteine in roter Farbe, sonstige Planfelder auch Wellasbestzementplatten in dunklem Farbton

Dachaufbauten/  
Dacheinschnitte: In den Planfeldern C bis F sind im Bereich der Heidelberger Straße bis zu einer Tiefe von 5,00 m, gemessen ab Gehweghinterkante, keine Wohnraumdachfenster oder sonstige großformatige Dachflächenfenster sowie Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zulässig.

Fassaden: In den Planfeldern C bis F sind entlang der Heidelberger Straße bei einer Neubebauung die Fassaden im Charakter der alten Bebauung zu gestalten. Dies gilt insbesondere für die Anordnung, die Gliederung sowie die Größenverhältnisse der Fensteröffnungen (stehende Formate, zweiflüglige Ausführung). Klappläden sind zulässig. Eventuelle Rolladenkasten sind verdeckt anzubringen. Die Straßenfassaden und die angrenzenden Seitenfassaden der Planfelder C bis F sind einschließlich des Sockels nur als glatter Putz auszuführen. Bei Farbgebung hat diese im Benehmen mit der Gemeinde zu erfolgen. Grelle Farben sind nicht erlaubt. Entlang der Heidelberger- und der Wiesenstraße sind die Fassaden im Planfeld A durch max. 75 cm große Sprünge vertikal zu untergliedern. Die Vorsprünge sind im Dachbereich als Zwerchgiebel zu gestalten.

## **2.2 Die Zulässigkeit über Ort, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Art: Zulässig sind Mauern, Holzwände, Naturhecken und Drahtzäune, letztere jedoch nur in Verbindung mit Naturhecken.

Höhe/Ort: Die max. Höhe der Einfriedung darf betragen:  
im Straßenbereich 0,80 m  
im Gartenbereich 1,50 m  
im Bereich der Planfelder C bis F sind straßenseitig auch Hoftore bis max. 2,10 m Höhe zulässig. Sie sind in Material (Holz) und Form entsprechend der bestehenden Ausführung herzustellen.

Sichtschutz: Durchbrochene Wände als Sichtschutz von Wohnhöfen sind als Ausnahme bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie mindestens 3,00 m von den Grundstücksgrenzen entfernt und nicht im Bereich von Straßeneinmündungen errichtet werden.

## **2.3 Festsetzung der Höchst- oder Mindestgrenze von Gebäudehöhen** § 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO

Sockelhöhe: Sie darf gemessen zwischen O.K. Erdgeschossfußboden und O.K. Randstein max. betragen (optisch und konstruktiv):  
im Planfeld C bis F 0,50 m  
ansonsten max. 1,00 m

Traufhöhe: Sie darf gemessen an der Außenwand zwischen Sparrenunterkante und O.K. Randstein max. betragen:  
In Planfeld A: 7,75 m  
In Planfeld C bis F: 3,25 m  
Im Übrigen gilt folgendes Berechnungsschema:  
Geschosszahl x 2,75 + 1,50 m

Firsthöhe: Soweit im Bebauungsplan zwischen benachbarten Häusern durchlaufende Firstlinien dargestellt sind, müssen auch gleiche Firsthöhen eingehalten werden.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2a (6) BBauG vom 18. August 1976 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.06.1981 vom 06.07.1981 bis 06.08.1981 öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG i.V. mit dem § 4 GO durch Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.1981 als Satzung beschlossen.

Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 13.11.1981 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.