

Gemeinde Oftersheim



Bebauungsplan „Zwischen Fohlenweide und Leimbach“

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Geschirrhütten in den Gärten sind nur bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) und nur mit einer Größe von max. 15 cbm umbauten Raumes zulässig. Eine Stellung einer Hütte an der rückwärtigen oder einer seitlichen Grenze wird zugelassen.
- 1.3 Im Sondergebiet „Kindergarten“ ist zusätzlich eine Nutzung für Gemeinschaftsarbeit (z.B. Jugendarbeit, Vereinsarbeit) zulässig.
- 1.4 Als Maß der baulichen Nutzung wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- 1.5 Durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die Grundflächenzahl um max. 50 % (zul. GRZ = max. 0,6) überschritten werden (§ 19 BauNVO).

2. Mindestbreite von Grundstücken

Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) müssen die Mittelhausgrundstücke eine Breite von mind. 6,0 m erhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Plan festgesetzten vorderen und rückwärtigen Baugrenzen dürfen bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden ausnahmsweise um max. 1,5 m, bei 3-geschossigen Gebäuden ausnahmsweise um max. 3,0 m nach vorne und nach 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.

4. Garagen

- 4.1 Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) an der Südseite der Planstraße A, der verlängerten Gartenstraße und der Planstraße B sind die Garagen für die Mittelhäuser an den im Plan vermerkten Stellen in die Erdgeschosse einzubeziehen.

- 4.2 Garagen für die 3-geschossigen Wohnblocks sind als Garagenhof bzw. an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Tiefgaragen zu errichten. Tiefgaragen sind an der Oberfläche zu begrünen.
- 4.3 Garagen und Stellplätze in den Gärten hinter der rückwärtigen Baugrenze sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke, die an den im Plan ausgewiesenen Wirtschaftsweg (zur offenen Landschaft) angrenzen. Hier dürfen ausnahmsweise Stellplätze einschließlich der Zufahrten bis 50 % der rückwärtigen Gartenzone angeordnet werden, wenn die GRZ nach Ziffer A 1.4 das Maß von 0,6 nicht überschreitet.
- 4.4 Tiefgaragen auf Grundstücken, bei denen die Garagenanordnung nicht besonders gekennzeichnet ist, dürfen die Grundstücksfläche nicht vollständig einnehmen. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist mit Tiefgaragen ein Abstand von mind. $\frac{1}{4}$ der Grundstückstiefe einzuhalten.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen

Beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen auf den Privatgrundstücken als „Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt. Die genaue Breite der Böschungen ergibt sich aus der nachfolgenden tiefbautechnischen Ausbauplanung.

6. Grünordnung

- 6.1 Die ca. 2,0 m breiten Parkstreifen im Gehwegbereich an der Ostseite der Planstraße A und an der West- bzw. Nordseite der Planstraße B werden als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ festgesetzt. An den im Plan vermerkten Stellen sind einzelstehende Bäume zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um jeweils 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- 6.2 Die im Plan gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf den Privatgrundstücken sind mind. zur Hälfte mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist auf jeweils ca. 100 qm Pflanzfläche mindestens 1 Baum vorzusehen.
- 6.3 Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

7. Geh-und Fahrrechte

Die im Plan festgesetzten Geh-und Fahrrechte gelten:

- gr₁ = zugunsten der jeweiligen Hinterlieger,
gr₂/ fr = zugunsten der Gemeinde und der Wasserwirtschaftsverwaltung.

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

8. Dächer

8.1 Dachform und Dachneigung

1-geschossige Einzelhäuser	- Satteldach oder Walmdach	22°- 38°
2*-geschossige Einzelhäuser (= das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss)	- Satteldach	30°- 45°
2-geschossige Einzelhäuser	- Satteldach	30°- 45°
2-geschossige Hausgruppen (Reihenhäuser) u. die im Plan gekennzeichneten Doppelhäuser	- Satteldach	33°
3-geschossige Gebäude	- Satteldach	45°
4*-geschossige Gebäude (= das 4. Vollgeschoss im Dachgeschoss)	- Satteldach	45°
Garagen u. Nebengebäude	- Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und – neigung des Hautgebäudes	0 - 10°
Geschirrhütten bei den Hausgruppen	- Pultdach oder Satteldach	max.15°

8.2 Bei den Einzelhäusern mit Satteldach sind zusätzlich auch gegeneinander versetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Neigungen sollen sich dabei im Rahmen der o.a. Angaben halten. Bei kleinen Dachteilen (max. 1/3 der Gebäudelänge) sind Neigungen bis 60° zulässig.

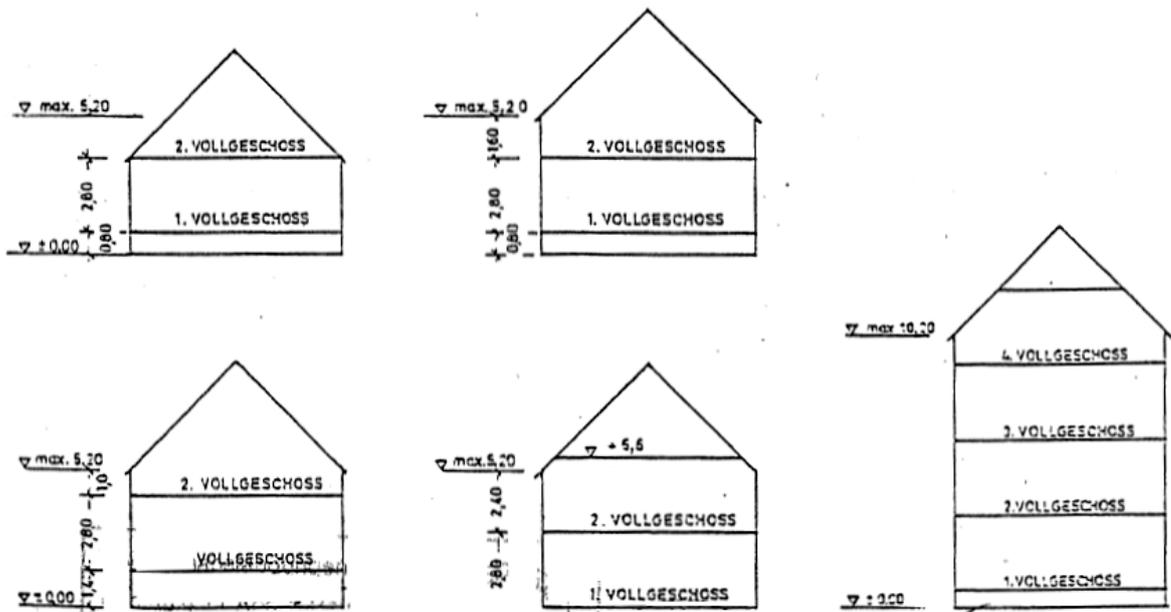
8.3 Geneigte Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu versehen. Ausgenommen davon sind Dachflächen, die mit Solarzellen versehen sind.

8.4 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 30° oder mehr zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr als 1/2 , jede Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, max. 4,0 m, betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von min. 1,0 m, vom First einen Abstand von min. 3 Dachziegelreihen einhalten.

8.5 Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die Längenbeschränkungen wie bei Ziff. 8.4.

9. Gebäudehöhe (Wandhöhe)

9.1 Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), gemessen zwischen Oberkante Gehweg und Traufe (d.i. der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und der Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten (siehe Schemaskizzen)



- | | | |
|---|---|---------|
| 1- geschossige Gebäude | - | 4,20 m |
| 2*-geschossige Gebäude
(2. Geschoss im Dachgeschoss) | - | 5,20 m |
| 2- geschossige Gebäude | - | 7,00 m |
| 3- geschossige Gebäude | - | 10,20 m |
| 4*-geschossige Gebäude
(4. Vollgeschoss im Dachgeschoss) | - | 10,20 m |

Ausnahmsweise sind auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis zu 0,80 m größere Höhen zulässig, wenn sich diese aus Gebäudevor- und rücksprüngen, d.h. aus einer grundrissmäßig bedingten Anordnung höherer Kniestöcke, ergeben.

9.2 Die Gesamthöhe (Firsthöhe) von Geschirrhütten wird mit max. 3,0 m festgesetzt.

10. Einfriedungen

- 10.1 Bei den Hausgruppen darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen - gemessen ab Oberkante Gehweg - nicht mehr als 1,25 m betragen.
- 10.2 Die Höhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze darf das Maß von 0,80m - gemessen ab Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.
- 10.3 Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) und bei den 3-4*-geschossigen Wohnblocks sind im Vorgartenbereich Einfriedungen nicht gestattet. Zulässig sind lediglich Abgrenzungen durch Saumsteine mit einer Höhe von max. 0,20 m über Oberkante Gehweg.
- 10.4 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.

10.5 Bei den Reihen- und Doppelhäusern sowie im Erdgeschoss der 3-geschossigen Wohnblocks dürfen zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über Oberkante Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden.

11. Vorgärten und Gestaltung der privaten Freiflächen

11.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Dabei muss die Grundfläche mind. $\frac{1}{2}$ der Vorgartenfläche betragen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster u.ä. sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden. Auf jedem Grundstück der Einzel- und Doppelhäuser ist im Vorgarten min. 1 Baum zu pflanzen. Das gilt nicht für Grundstücke, vor denen im öffentlichen Straßenraum Bäume vorgesehen sind.

11.2 Die Grundstücksteile hinter der hinteren Baugrenze sind vollständig und dauerhaft zu begrünen. Befestigungen mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u.ä. gelten in diesen Grundstücksteilen nicht als Grünflächen. Ausnahmeregelung s. Ziffer A 4.3.

11.3 Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd als Grünfläche zu unterhalten.

11.4 Die privaten „Erschließungswege“ an der Rückseite der Hausgruppen (Reihenhäuser) sind als Graswege oder mit einer wassergebundenen Decke auszubilden.

11.5 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Terrassen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

C. Hinweise

12. Rund 300 m östlich des Baugebietes liegt die landwirtschaftliche Aussiedlung „Altneurott“ mit 4 Höfen. Evtl. Beeinträchtigungen der Wohnsituation durch landwirtschaftliches Wirtschaften auf den der Wohnbebauung benachbarten Feldern sind hinzunehmen, wenn sie sich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft bewegen und unter Beachtung einer größtmöglichen Rücksichtnahme durchgeführt werden.
13. Vom Wasserwirtschaftsamt werden die höchsten bekannten Grundwasserstände im Plangebiet mit ca. 98,5 m ü. NN angegeben. Tiefer gegründete Keller, Tiefgaragen u.ä. sind gegen evtl. Wassereinbruch zu sichern. Bei den an den Leimbach angrenzenden Grundstücken ist außerdem Vorsorge gegen Eindringen von Sickerwasser zu treffen.
14. Im Süden des Plangebietes ist wegen des Wasserabsturzes am Zusammenfluss von Leimbach und Landgraben zeitweilig mit Geräuschbelästigungen zu rechnen

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 23.02.1990 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 17.11.1995 tritt der Bebauungsplan in Kraft. (1. Änderung)

Satzung über eine örtliche Bauvorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Fohlenweide und Leimbach“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereichs ist deckungsgleich mit der Grenze des Geltungsbereichs für den verbindlichen Bebauungsplan „Zwischen Fohlenweide und Leimbach“ vom 23.02.1990.

§ 2 Regelungsinhalt

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO vom 08.08.1995 wird erhöht. Es gilt folgender Schlüssel:

Einfamilienwohnhäuser - 2 Stellplätze

Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige
Gebäude mit Wohnungen

1-Zimmerwohnung 1 Stellplatz

2-Zimmerwohnung 1,5 Stellplätze

3-und mehr-Zimmerwohnung 2 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.
(Inkrafttreten: 12.04.1996)