



Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan „Kurze Haiden“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird das Gartengebiet als private Grünfläche festgesetzt. Auf den Grundstücken sind Gartenhütten, die der Aufbewahrung von Garten- u. sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt sind, zulässig. Tierhaltungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Grund- und Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Je Grundstück ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gartenhaus bzw. eine Geschirrhütte bis zu 16,0 m² zuzüglich eines Vordaches mit einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig. Das heißt, wenn das Haus bzw. die Hütte kleiner als 16,0 m² ist, kann die Überdachung eines Freisitzes entsprechend größer sein. Die max. Firsthöhe beträgt 3,0 m.

Toiletten und Feuerstätten sind ausgeschlossen.

Gewächshäuser bis 10,0 m³ sind zulässig.

Folienkonstruktionen sind unzulässig, ebenso wie die Aufstellung von Wohnwagen. Die Größe der einzelnen Kleingärten darf nicht kleiner als 300,0 m² betragen, d.h. Teilungen unterhalb dieser Größenordnung sind unzulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Der Umfang der Gartenhäuser ist definiert. Im übrigen gelten die rechtlichen Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.

Je Kleingartenparzelle ist bei Neuanlagen mindestens 1 Nutzbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind weitmöglichst zu erhalten, soweit es sich um heimische standortgerechte Gehölze handelt (Anlage).

Terrassen und Wege sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

4. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellplätze

Stellplätze, soweit erforderlich, sind dem Erschließungsweg zuzuordnen, bis zu einer max. Tiefe von 5,0 m (Hinterkante Geh- bzw. Zufahrtsweg). Die befestigte Fläche ist wasserdurchlässig auszubilden und zu begrünen. Es ist mindestens je Gartengrundstück 1 Stellplatz auszuweisen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Gestaltung der Gerätehütten bzw. Geschirrhütten

Die Dächer sind als Satteldach auszuführen. Ausnahmsweise ist auch ein Pultdach zulässig. Als Deckungsmaterial können Ziegel, Schiefer usw. verwendet werden. Die Dachdeckung ist im gedeckten Farbton zu halten. Die Gebäude sind in Holzbauweise und gedecktem Farbton (Brauntöne) zu errichten. Andere Materialien sind mit Holz zu verschalen.

7. Verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 (1) LBO

Die nach § 50 (1) LBO, Anhang aufgeführten verfahrensfreien Vorhaben sind über die Gebäude und Anlagen nach A 1, 2, 5 und 8 dieser Satzung hinaus nicht zulässig.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken (siehe Pflanzliste!) bzw. in Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An die Feldlage angrenzende Grundstücke müssen nach § 11 Nachbarrechtsgesetz einen Abstand von 0,50 m einhalten.

C) Hinweise

9. Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Schwetzinger Hardt“. Gemäß Rechtsverordnung von 26.07.1977 sind Handlungen verboten, durch welche das Eindringen von festen oder flüssigen wassergefährdeten Stoffen in das Grundwasser zu besorgen ist.

Für eventuell vorgesehene Beregnungsbrunnen sind daher wasserrechtliche Verfahren durchzuführen. Das Versickern von Dachflächenwässern ist über eine belebte Bodenschicht breitflächig durchzuführen.

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 20.02.1998 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stand:

20.02.1998