

# Gemeinde Oftersheim



## Bebauungsplan „Kleingartengebiet Am Oberfeldweg“

### Textliche Festsetzungen

#### A) Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) und Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

#### B) Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Nach § 10 Abs. 1 und 2 BauNVO werden Teile des Gebietes als Sondergebiet Kleingärten (SO<sub>K</sub>) und ein anderer Teil als Sondergebiet Hundesportplatz (SO<sub>H</sub>) mit Vereinshaus festgesetzt. Auf den Grundstücken SO<sub>K</sub> sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt sind, zulässig. Das Sondergebiet SO<sub>H</sub> sichert den Bestand von Einrichtungen zur Hundehaltung und des Clubhauses.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei beiden Sondergebieten um Bestandsgebiete. Generell sind im SO<sub>K</sub> (Sondergebiet Kleingärten) Gartenhäuser bzw. Geschirrhütten bis zu 16 m<sup>2</sup> zuzüglich eines Vordaches mit einer Tiefe von max. 1 m zulässig. D.h. wenn das Haus bzw. die Hütte kleiner als 16 m<sup>2</sup> ist, kann der überdachte Vorplatz entsprechend größer sein. Die max. Firsthöhe beträgt 3 m. Toiletten und Feuerstätten sind ausgeschlossen. Im Einzelfall größere Gebäude des Bestandes sind ausnahmsweise zulässig.

Im SO<sub>H</sub> (Sondergebiet Hundesportplatz) sind Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Umfang des heutigen Bestandes zulässig (Eine genaue Bestandsaufnahme liegt vor).

##### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nach § 23 BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Je Kleingartenparzelle ist mindestens 1 Nutzbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind 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 die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise ist, soweit es vor dem 31.12.1980 errichtete Gebäude betrifft, auch eine Grenzbebauung zulässig.

#### 5. Stellplätze

Im Gebiet sind Stellplätze unzulässig. Es bestehen durch die Gemeinde ausgewiesene öffentliche Stellplätze.

### C) Hinweise

1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

### Anlage: Pflanzliste

#### Liste 1: Feldgehölze (waldartiger Besuchs)

Bäume:	(ca. 35%)		Sträucher:	(ca. 65%)	
Buche	Fagus sylvatica	(+)	Hasel	Corylus avellana	(+)
Stieleiche	Quercus robur	(+)	Schlehe	Prunus spinosa	(++)
Traubeneiche	Quercus petraea	(+)	Hundsrose	Rosa canina	(++)
Winterlinde	Tilia cordata	(+)	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	(++)
Feldahorn	Acer campestre	(++)	Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	(+)
Vogelkirsche	Prunus avium	(++)	Liguster	Ligustrum vulgare	(+)
Hainbuche	Carpinus betulus	(++)	Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea	(++)
Zitterpappel	Populus tremula	(r)			

#### Liste 2: Hecken auf frischen bis mäßig frischen Standorten (Neckar-Schwemmkegel)

Überhälter:			Sträucher:		
Salweide	Salix caprea	(+)	Schwarzdorn	Prunus spinosa	(++)
Feldahorn	Acer campestre	(+)	Heckenrose	Rosa canina	(++)
Zitterpappel	Populus tremula	(+)	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	(++)
Hainbuche	Carpinus betulus	(r)	Hundsrose	Rosa canina	(+)

Vogelkirsche	Prunus avium	(r)	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	(+)
Traubeneiche	Quercus petraea	(r)	Hasel	Corylus avellana	(+)
			Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	(+)
			Himbeere	Rubus idaeus	(r)
			Brombeere	Rubus fruticosus agg.	(r)
			Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	(r)
			Stachelbeere	Ribes uva-crispa	(r)

### Liste 3: Hecken auf trockenen Standorten der Flugsande

Überhälter:			Sträucher:		
Birke	Betula pendula	(+)	Schwarzdorn	Prunus spinosa	(++)
Eisbeere	Sorbus torminalis	(r)	Heckenrose	Rosa canina	(++)
Speierling	Sorbus domestica	(r)	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	(++)
			Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	(+)
			Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	(+)
			Hasel	Corylus avellana	(+)
			Salweide	Salix caprea	(+)
			Kornelkirsche	Cornus mas	(+)
			Weichselkirsche	Prunus mahaleb	(r)
			Filzrose	Rosa tomentosa	(r)
			Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	(r)

### Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

#### 1. Gestaltung der Gartenhäuser bzw. Geschirrhütten, der Terrassen und Wege

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

#### 2. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind generell als Hecken (siehe Pflanzliste) bzw. in Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, soweit die Einfriedigungen vor dem 31.12.1980 errichtet wurden, sind ausnahmsweise auch Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zulässig.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2003 der Bebauungsplan in Kraft.