



Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan „Hardtwaldsiedlung – Königsberger Straße / Breslauer Straße“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005.

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (GBl. S. 578) mit Wirkung vom 06.08.2005.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Es wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Unzulässig sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis § 20 BauNVO)

Für das Gebiet wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ max. bis zu 50% überschritten werden (bis max. 0,6).

Eine Geschosszahl wird nicht festgesetzt, stattdessen wird der Baukörper seiner Kubatur nach beschränkt, d.h. Traufe und Firsthöhe dürfen grundsätzlich nicht höher als der vorhandene Hauptbaukörper entlang der Königsberger Straße und Breslauer Straße sein. Die Höhen sind auf Hinterkante Gehweg bezogen und der Anlage 1 + 2 zu entnehmen. Die Bezugshöhen sind im Plan eingetragen. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Die errechneten Werte können wegen Maßtoleranzen um max. 5 % überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die vordere, der Straße zugeordnete Baugrenze, darf mit untergeordneten Bauteilen wie Erker und Wintergärten ausnahmsweise bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Hinterkante Gehweg und max. 3,50 m Breite überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der seitlichen und hinteren Baugrenze mit Freiplätzen und Terrassen bis zu max. 1/2 der Gebäudebreite um 2,50 m als Ausnahme zulässig. Die Terrassen und Freiplätze sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Bauweise gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen.

Offene Bauweise: Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Abweichende Bauweise: Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, offene Bauweise, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschlossen.

Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern gemäß Planeintrag innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und §14 BauNVO)

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind in den Abstandsflächen zwischen den Hauptgebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Im übrigen sind erforderliche Stellplätze bei den Einzelhäusern zwischen Gehweghinterkante und vorderer Baugrenze bis maximal 50 % der vorderen Grundstücksbreite zulässig. Sofern Flächen für Stellplätze bzw. Garagen im Plan ausgewiesen wurden, sind sie auf anderen Grundstücksflächen ausgeschlossen.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1. Dächer/Dachaufbauten (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform wird das Satteldach in Abstimmung mit dem vorhandenen Dach vorgegeben. Die Dachneigung kann um 10% unter- bzw. überschritten werden.

Für Garagen und Nebengebäude gilt als obere Grenze 10 %.

Das Pultdach ist ausnahmsweise zulässig, sofern es sich den Hauptbaukörpern unterordnet (z.B. als Gelenkbau). Hier sind auch geringere Dachneigungen als Ausnahme zulässig.

Die Eindeckung ist in den Farben naturrot bis dunkelbraun zulässig. Andere Farben in gedecktem Ton sind ausnahmsweise zulässig.

Dachgauben sind bei Gebäuden mit einer Mindestdachneigung von 30° als Satteldach- oder Schleppegaupe zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr als 1/2, jede Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, max. 4,00 m betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,00 m, von First einen Abstand von mindestens drei Dachziegelreihen einhalten.

2. Einfriedigungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zwischen Doppelhaushälften ist ein Sichtschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von maximal 4,00 m in Holz oder Mauerwerk über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig. Die Einfriedigungen generell sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in Form von Maschendraht oder vergleichbarer durchlässiger Ausführung zulässig. Davon abweichend darf die Höhe der Einfriedigung vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Gehweg, nicht überschreiten.

3. Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die privaten Erschließungsflächen (Stellplatzflächen und Hauszugänge), auf denen das anfallende Regenwasser versickern kann, sind mit offenen Fugen zu gestalten (Fugenanteil größer / gleich 35 %), oder als wassergebundene Decke auszubilden. Die rückwärtigen Flächen sowie der Vorgartenbereich sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

C Hinweise

1. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil werden sämtliche Nebengebäude und Anlagen einschließlich Garagen und Stellplätze ausgeschlossen (Bestandsbebauung wird hier nicht berührt).
2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
4. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
5. Es wird angeregt, Regenwasser aus Dachflächen zur Reduzierung des Abflusses in die Kanalisation mindestens teilweise zu nutzen bzw. zu versickern.

Stand:

Oftersheim, den 09.05.2006