



Legende:

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. Allgemeine Wohngebiete
 - 2.1. Abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung zulässig
 - 2.2. Offene Bauweise
 - 2.3. Einzelhäuser zulässig
 - 2.4. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 2.5. Baugrenze
 - 2.6. Finirlinierung
- Füllschemata der Nutzungsschablonen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenmaß (GRZ)
 - Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 - max. zulässige Firsthöhe
 - max. zulässige Traufhöhe
 - Dachform
 - Satteldach
 - Haustyp
- Verkehrflächen
 - 3.1. Straßenbegrenzungslinie
 - 3.2. Straßenverkehrsfläche
 - 3.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V Öffentlicher Parkplatz
 - P Öffentlicher Parkplatz
- Grünflächen
 - 4.1. Öffentliche Grünfläche
 - 4.2. Private Grünfläche
- Sonstige Pflanzzeichen
 - 5.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 5.2. gepflanzte Grundstücks- und gepflanzte Flurstücksgrenze (noch nicht verbindlich)
 - 5.3. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Lärmpegelbereiche an freistehenden Gebäudesseiten im Erdgeschoss/Obergeschoss/Dachgeschoss
 - 5.4. Abgrenzung unerschließlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes
 - 5.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anhang Pflanzliste
Im Rahmen der Pflanzliste sind naturnah- und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden, z.B.:

Großkronige Laubbäume:
Acer platanoides, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Quercus petraea, Quercus robur, Tilia cordata, Pteris aquilina, Spitzahorn, Rotblättrige Kastanie, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Waldkiefer

Mittelkronige Laubbäume:
Acer campestre, Ascolus carnea, Carpinus betulus, Fraxinus ornus, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Felsenahorn, Rotblättrige Katarie, Hainbuche, Blumeneiche, Vogelbeere, Traubeneiche, Mehlbeere, Eberesche

Obstbäume für Pflanzungen in Privatgärten:
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu verwenden.
z. B.: Apfel: Blütenflieder, Böhmischer Borsp, Gewürzäpfel, Goldparmäne, Jakob Fischer, Ontario
Birne: Champagner Bräunle, Schweizer Wasserbirne

Kleinkronige Laubbäume:
Cotoneaster carolin, Cotoneaster crataegifolia, Cotoneaster monogyna, Malus in Sorten, Prunus in Sorten, Pyrus calleryana "Chantrelle", Rotdorn, Haindorn, Weißdorn, Zierapfel, Zierkirsche, Birne

Geschichtene Hecken:
Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus mas, Ligustrum vulgare, Ribes alpinum "Schmidt", Felsenahorn, Hainbuche, Kornelrösche, Roter Hartriegel, Haselstrauch, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Schlehe, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Viburnum opulus

Freiwachsende Hecken:
Acer campestre, Cornus mas, Cornus sanguinea, Cotoneaster monogyna, Eucornia europaea, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rosa canina, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Viburnum opulus, Felsenahorn, Kornelrösche, Roter Hartriegel, Haselstrauch, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Schlehe, Kreuzdorn, Hundstee, Schwarzer Holunder, Flieder, Gewöhnlicher Schneeball

Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Am Biegen“

Aufstellungsverfahren zu den örtlichen Bauvorschriften „Am Biegen“ - Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB -

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.	am	15.05.2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a (2) Nr. 1 BauGB)	Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit	vom	04.06. bis 04.07.2007
Örtliche Auslegung des Entwurfs und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13a (2) Nr. 1 BauGB)	Dem Bebauungsplan-Entwurf und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	20.01.2009
	Die Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	23.01.2009
	Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte durch Schreiben	vom	28.01.2009
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	02.02. bis 02.03.2009
	Die Fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	21.04.2009
Satzung (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am	21.04.2009

Oftersheim, Bürgermeister (H. Baust)
Oftersheim, Baumeister (E. Meißner)

GEMEINDE OFTERSHEIM RHEIN-NECKAR-KREIS

Bebauungsplan "Am Biegen" Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Am Biegen" - Ausfertigung -

- A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Biegen“ in der Gemeinde Oftersheim**
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - Bauzoneneinordnung (BauZVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990
 - Gemeindeordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.02.2006
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (§ 4 BauNVO).
- Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):
- Betriebe des Betriebs- und Gewerbetriebs
 - Skate- und Spielplatzanlagen
 - Anlagen für Veranstaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO sowie § 19 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,4.
- 3. Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe (TH) bzw. die Firsthöhe (FH) festgesetzt:
- | | | |
|--|-------------------|------------------|
| für Einzelhäuser und Doppelhäuser in WA 1 und WA 2 | max. FH = 11,00 m | max. TH = 6,50 m |
| für Einzelhäuser in WA 3 (spez. Flst.Nr. 683/1) | max. FH = 9,00 m | max. TH = 6,50 m |
- 3.2. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen** ist die jeweils mit der vom Gebäude liegende Gehwegkante bzw. Hinterkante der Grundstück erschließenden Stf. Verkehrsfläche.
- 3.3. Die Grundstücks- bzw. mehrfach erschlossenen Grundstücke sind für die Höhenfestsetzung den Erschließungsstellen im Geltungsbereich bzw. Höhe zugewiesen:**
- spez. Flst.Nr. 7229, 7230, 7231, 7232, 7233 und 7234 der Straße „Am Biegen“
 - spez. Flst.Nr. 7235 und 7242 der Straße „Alte Gärtnerlei“
 - spez. Flst.Nr. 683/1 der „Mannheimer Straße“
- 3.4. Die Traufhöhe wird zwischen dem in Ziff. 3.2 definierten unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudewand mit der Oberkante Dachstuhl gemessen.**
- Die Firsthöhe wird zwischen dem in Ziff. 3.2 definierten unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Dachfirstes gemessen.
- 3.5. Die Oberkante der Erdgeschoss-Fußboden-Ruheoberfläche auf den Grundstücken spez. Flst.Nr. 7229, 7230, 7231, 7232, 7233, 7234 darf die Höhe des in Ziff. 3.2 genannten Bezugspunktes nicht unterschreiten.**
- 3.6. Die Oberkante der Erdgeschoss-Fußboden-Ruheoberfläche für die Grundstücke spez. Flst.Nr. 7235, 7236, 7237, 7238, 7240, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246 und 683/1 muss mindestens 0,30 m über dem in Ziff. 3.2 genannten Bezugspunkt und höher als 10,20 m über NN liegen.**
- 3.7. Gebäudedächer:** Auf den Baugrundstücken ist das Gebäude zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugruben bis auf die Höhe Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche aufzulassen. Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind auf dem eigenen Grundstück durch Böschungen auszugleichen. Die max. zulässige Neigung von Böschungen beträgt 30°.
- 3.8. Sitzbänke:** sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Ausnahmeweise sind höhere Sitzbänke zulässig, wenn die örtliche Bauvorschrift dies zur gemäß Bebauungsplan festgesetzten Bebauung des Grundstückes erfordert.
- 4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
- 4.1 Bauweise und Hauptfärbung entsprechend Planung. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird durch Planung geregelt.

- 4.2 offene Bauweise: Die Gebäude im WA 1 sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 4.3 abweichende Bauweise: Für die Gebäude im WA 2 und WA 3 ist ein einseitiger Grenzabstand zulässig.
- 4.4 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Färbung zulässig.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 5.1 Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.
- 5.2 Terrassen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um max. 2,0 m überschreiten. Es ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen Grundstücksfläche einzuhalten.
- 5.3 Ausnahmeweise dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch folgende bauliche Anlagen überschritten werden, wenn die Festsetzung max. Grundfläche eingetragener Fläche ist:
- Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile wie z. B. Vordächer um max. 1,50 m auf der Hälfte der Gebäudelänge,
 - Ecker um max. 1,00 m auf max. ein Drittel der Gebäudelänge.
- 5.4 Bei Eckgrundstücken bzw. mehrfach erschlossenen Grundstücken ist die vordere Baugrenze mit Bezug auf folgende Straßen definiert:
- spez. Flst.Nr. 7229, 7230, 7231, 7232, 7233 und 7234 zur Straße „Am Biegen“
 - spez. Flst.Nr. 7235 und 7242 zur Straße „Alte Gärtnerlei“
 - spez. Flst.Nr. 683/1 zur „Mannheimer Straße“
- 6. Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 6.1 Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muss mindestens 240 m² betragen.
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 7.1 Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 8. Verkehrsflächen, Vor- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 8.1 Die Verkehrsflächen der Straße „Alte Gärtnerlei“ sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsfläche“ festgesetzt.
- 8.2 In der Gebietsmitte wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.
- 9. Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)
- 9.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind:
- innerhalb der überbaubaren Flächen,
 - in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der vorderen Gebäudelinie und der rückwärtigen Baugrenze,
 - an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.
- Stellplätze sind darüber hinaus auch in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der vorderen Gebäudelinie und der vorderen Baugrenze und vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf maximal 50 % der vorderen Grundstücksbreite beschränkt, zulässig.
- 9.2 Stellplätze, die bis zu einer öffentlichen Verkehrsfläche reichen, müssen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet sein.
- 9.3 Stellplätze, die bis zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Gehweg reichen, müssen mindestens 6 m Länge aufweisen.
- 9.4 Garagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten oder mit einem Rolltor ausgestattet werden.
- 10. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)
- 10.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen ist der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften Ziff. C, 5.1 gemäß.
- 10.2 Abweichend von Ziff. 10.1 ist außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück eine Nebenanlage (z.B. Gerüstbohle, Schuppen etc.) bis max. 15 m² und bis maximal 2,5 m Höhe zulässig.
- 10.3 Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmeweise zulässig, auch wenn keine entsprechenden Flächen festgesetzt sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- 11. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
- 11.1 Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.
- 11.2 Bepflanzung der privaten Grundstücke:
- In den privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Laubbau (Qualität: Hochstamm, StU 10/16, 3x v.), vorzugsweise Obstbaum (Qualität: Hochstamm, StU 14/16, 3x v.) gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Grundstücke, auf denen bereits in ausreichender Menge Bäume der o.g. Qualität vorhanden sind, sind davon ausgenommen. Auf die Pflanzliste (siehe Anhang) wird verwiesen.

- 11.3 Die zur Auswahl stehenden Gehölzarten für öffentliche Flächen sowie für Pflanzungen und Einfrüchtungen auf den privaten Grundstücken sind in Anhang (Pflanzliste) genannt. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- 11.4 Alle Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abganges von Sämlingen, Sämlingen oder sonstigen Begrünungen sind Ersatzpflanzungen in der gleichen Pflanzliste vorzunehmen.
- 11.5 Nicht als Terrasse genutzte Dachflächen von Garagen, Carports sowie von Nebengebäuden mit Flachdach sind extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.
- 11.6 Öffentliche Stellplätze sowie Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken sind versickerungsfähig zu beseitigen (z.B. Fugengitter, Rastersteinen, Rasenbetondecke, Schottersteinen, Fasersteinen, versickerungsfähiges Pflaster oder vergleichbare Materialien). Auch der Unterbau muss wasserdruchtig angelegt werden.
- 12. Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 12.1 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die Anforderungen an die Luftschallschirmung von Außenbauten entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfüllen:
- | Raumart | erforderliches Schalldämm-Maß des Außenbauteils gem. DIN 4109 - Schalldchutz im Hochbau |
|--------------------------------|---|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen: | 40 dB |
| Beratungsräume in | 45 dB |
| Unterrichtsräume u.ä. | 50 dB |
| Bürosräume u.ä. | 35 dB |
| | 40 dB |
| | 45 dB |
- Ausgenommen von den Festsetzungen in Satz 1 sind die Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hauswirtschaftsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z.B. Bibliothek, Wohnräume, Schlafräume und Kinderzimmer sollen an der dem Geräusch abgewandten Gebäudeseite untergebracht werden).
- 12.2 Für Schlafräume sind an allen Fassadenseiten mindestens Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- 12.3 Für die Bereiche des Pflanzgebietes, in denen der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauten in Gebäuden festsetzt, ist im Kennzeichnungs- und im Baugrubeneingangsverzeichnis der Nachweis des Schallschutzes Bestandteil der Bauunterlagen.
- B. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) sowie Hinweise**
- 1. Entwässerung:**
- Für das Entwässerungssystem im Pflanzgebiet ist die Straßenebene der Rückstauzone im Bemessungszustand (5-jähriges Regenergiequivalenz). Jeder Eigentümer hat sein Grundstück und Gebäude selbst gegen Rückstau zu schützen und durch bauliche Maßnahmen Schutz zu gewährleisten zu begrenzen bzw. zu verhindern.
2. Der Grundstücksentwässerung hat das Anbringen von Halboberflurleitungen und Leitungen für Betriebszwecke (einstufiger Betriebszweck) und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweiszeichen für Einbaueinrichtungen sowie notwendige Bordsteinkanten auf dem Grundstück entscheidungsgemäß zu dulden.
3. Archaische Funde sind sofort zu melden. Fundstellen sind an Ort und Stelle zu belassen und zu schützen. Jede erforderliche Veränderung der Standorte ist mit der Leitung der Denkmalbehörde abzustimmen und zu begründen. Funde und Fundstellen sind bis zu Verlegung nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Leitung der Denkmalbehörde eine Verlegung dieser Funde zulässt (§ 16 und 50 DtschG).
4. Bodenschutz:
- Bei der Durchführung von Erdarbeiten genehmigt und/oder stichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten, ist unverzüglich das Wasserressort beim Landesamt Rhein-Neckar-Wehr als Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen. Wird abfallartiges Material angetroffen, ist dieses zu separieren und ordnungsgemäß Entsorgung oder Weiterverwertung zuzuführen.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachträglichen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) unter Umständen getrennt auszubauen, vorzeitig einer Weiterverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

- C Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Biegen“ in der Gemeinde Oftersheim**
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - andere Bauvorschriften Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. 1 Nr. 24 S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 22) m.W.v. 16.06.2007
- 1. Allgemeine Anforderungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 1.1 Hauptgebäude und Anbauten sind in ihrem Erscheinungsbild bezüglich Material- und Farbgestaltung aufeinander abzustimmen.
- 2. Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1 Bei den Hauptgebäuden sind regelmäßig geneigte Dächer (Satteldach) zulässig.
- 2.2 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt bei freistehenden Einzelhäusern mit Satteldach mind. 30° und max. 42°. Bei Doppelhäusern mit Satteldach zulässig 35° Dachneigung einzuhalten.
- 2.3 Einzelhäuser dürfen von der vorgegebenen Dachform abweichen, wenn die sonstigen planungsrechtlichen Vorschriften zur Gebäudehöhe eingehalten werden.
- Doppelhäuser dürfen von der vorgegebenen Dachform und Dachneigung abweichen, wenn die sonstigen planungsrechtlichen Vorschriften zur Gebäudehöhe eingehalten werden und bei beiden Doppelhäusern die gleiche Dachform und Dachneigung realisiert wird. Es muss eine schriftliche Zustimmungserklärung der beiden Eigentümer der Doppelhausgrundstücke vorliegen und ein entsprechender Eintrag einer Baubest auf beiden Doppelhausgrundstücken vorgenommen werden.
- Für Pflichten sind maximal 15° Dachneigung zulässig.
- Flachdächer (bis 10° Dachneigung) sind jedoch für Hauptgebäude grundsätzlich nicht zulässig.
- 2.4 Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer (bis 10° Dachneigung) zulässig (Zur Begründung von Flachdächern siehe Teilliche Festsetzungen Ziff. 11.5).
- 3. Dachaufbauten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.1 Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachgauben und sonstige Bauteile, die auf der Dachoberfläche angebracht werden.
- 3.2 Dachaufbauten sind nur als Satteldach- oder Schrägdachgauben zulässig.
- Herbst sind Mindestabstände zu beachten:
- a) von First: 0,50 m
 - b) von der Traufe: 0,50 m
 - c) von Ortsgang: 1,00 m
 - d) zwischen Bauteilen: 0,30 m
- 3.3 Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Material, Werkstoff, Farbe und Verhältnis zum Gebäude harmonisch sind und die Zubehörs- und Hinweiszeichen für Einbaueinrichtungen sowie notwendige Bordsteinkanten auf dem Grundstück entscheidungsgemäß zu dulden.
- 3.4 Pro Gebäude ist nur ein einseitiger Dachaufbau zulässig. Die Gestaltung von Einbauten darf die Höhe der Gebäudehöhe im Dachbereich nicht überschreiten. Die Einbauten darf nicht länger als 4,0 m sein. Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene bzw. in einer Höhe zulässig.
- 3.5 Zwerchgehäuse sind zulässig.
- 3.6 Je Einzelhaus, bei Doppelhäusern je Grundstück, ist maximal 1 Zwerchhaus auf bis zu 1/3 jeder Gebäudeseite, jedoch beschränkt auf eine maximale Breite von 5,00 m zulässig.
- 3.7 Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelinie nicht überschreiten.
- 4. Besondere Bauteile** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.1 Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, ohnehin mit einem Sichtschutz in einer Höhe von max. 1,20 m in Form einer Mauer, eines Zauns o.ä. zu versehen oder durch Begrünung abzusichern.
- 5. Nebenanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 5.1 Die Höhe der Nebenanlagen darf innerhalb des überbaubaren Bereichs maximal 3 m, außerhalb des überbaubaren Bereichs maximal 2,50 m betragen.
- 5.2 Ausnahmeweise dürfen Garagen, sofern es sich um das Dach der Hauptgebäude einbezogen werden und sonstige öffentlich rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen, höher errichtet werden.

- 6. Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- 6.1 Die Zahl notwendiger Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:
- 1 Stellplatz je Wohnung bis einschließlich 60 m² Wohnfläche
 - 2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 60 m² Wohnfläche
- 7. Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 7.1 Als Einfriedigungen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun sowie Zäune aus offenen Strukturen (Holz oder Stahlgitter) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der natürlichen Geländehöhe zulässig (siehe Anlage Pflanzliste: Straucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. ca. 100 cm). Geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauer) sind grundsätzlich nicht zulässig.
- 8. Sichtschutzblenden** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 8.1 Im direkten Anschluss an die Gebäude ist zur Abschirmung von Terrassen zwischen zwei Doppelhäusern ein geschlossener Sichtschutz in einer Länge von 2 m mit einer max. Höhe von 2 m zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen bzw. vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrubenstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 9.1 Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrubenstücke sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen, dies zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die auf der notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Verengung (auch durch Stützpfähle) der Vorgärten zulässig.
- 10. Ableitung der Oberflächenwasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- 10.1 Zisternen zur Regenwassersammlung und -nutzung sind zulässig.
- 10.2 Ein oberflächiger Regenwasserabfluss von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen der privaten Grundstücke auf die öffentliche Fläche ist nicht zulässig.
- 11. Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 11.1 Pro Wohngebäude bzw. bei Mehrfamilienhäusern je abgeschlossener Wohneinheit ist maximal eine Außenantenne als Parabolantenne zulässig. Sonstige außen liegende Antennenanlagen (z.B. für Richtfunk, Mobilfunk) sind unzulässig.
- 12. Werbeanlagen und Automaten** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- 12.1 Werbeanlagen sind nur für das jeweils ansässige Unternehmen an der Stelle der Leistung (keine Fremdwerbung) und innerhalb der Erdgeschosses in einer Größe von max. 2,5 m² zulässig.
- 12.2 Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem Licht oder in großen Farben sind nicht zulässig.
- 13. Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 LBO)
- 13.1 Ordnungswidrigkeit im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Maßstab 1 : 500 **Planungsstand: 14. Januar 2009**

Bearbeitung:

BauLand!
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
E-Mail : info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer: Petra Bursch + Stefan T. Bursch
HRB-Nr.: Amtsgericht Mannheim HRB 42222