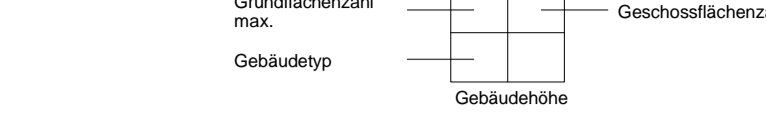




Nutzungsschablonen

Fußschema der Nutzungsschablonen



Art der Nutzung	Grundflächenzahl	Gebäudehöhe	Gebäudebreite
11	MI 0,1	0,6	1,0
1	MI 0,1	0,6	1,0
2	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
3	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
4	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
5	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
6	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
7	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
8	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
9	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
10	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
11	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
12	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
13	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
14	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
15	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
16	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
17	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
18	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1
19	WA 0,2	WA 0,1	WA 0,1

Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird auf Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen, bezüglich der Dachform auf Nr. 1.1 der Ortslichen Bauvorschriften

Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Sondergebiet Gartenbaubetrieb (§ 11 BauNVO)
- SO2 Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) (siehe Festsetzungen Gebäudehöhen)
- Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) 1 BauGB und § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E+D offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO); geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (erschließlich Hausgruppen)
- a1 offene Bauweise ohne Längsbeschränkung, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschlossen
- a2 offene Bauweise, jedoch ohne Längsbeschränkung
- a3 offene Bauweise, jedoch ohne Längsbeschränkung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- CP überdachte Stellplätze (Carports)
- St Stellplätze
- Gs Garagen
- N Nebenanlagen
- B Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

- G Gemeinbedarf

Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- o öffentliche Verkehrsflächen
- G Gehweg
- F Fußweg
- FR Fuss- und Radwege
- Fu Fußweg

Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)

- VB Verkehrsberuhigter Bereich
- VB30 Tempo-30-Zone
- P Parkierungsfächen
- PK besondere Parkierungsfächen
- B Bushaltestelle

private Verkehrsflächen

- private Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- private Grünfläche
- o öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
- o öffentliche Grünfläche, z.T. als Bestandteil der Verkehrsflächen
- P Parkanlage (Anordnung von Tiefgaragen möglich)
- S Spielplatz für Kinder bis 10 Jahren

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- F Fläche für Versorgungseinrichtungen
- S Standort für Versorgungsanrichtung
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)
- RB Regenrückhaltebecken
- P Pumpwerk

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten für Anlieger zu belastende Flächen
- Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit
- Leitungsrecht für die Elektrizitätsversorgung

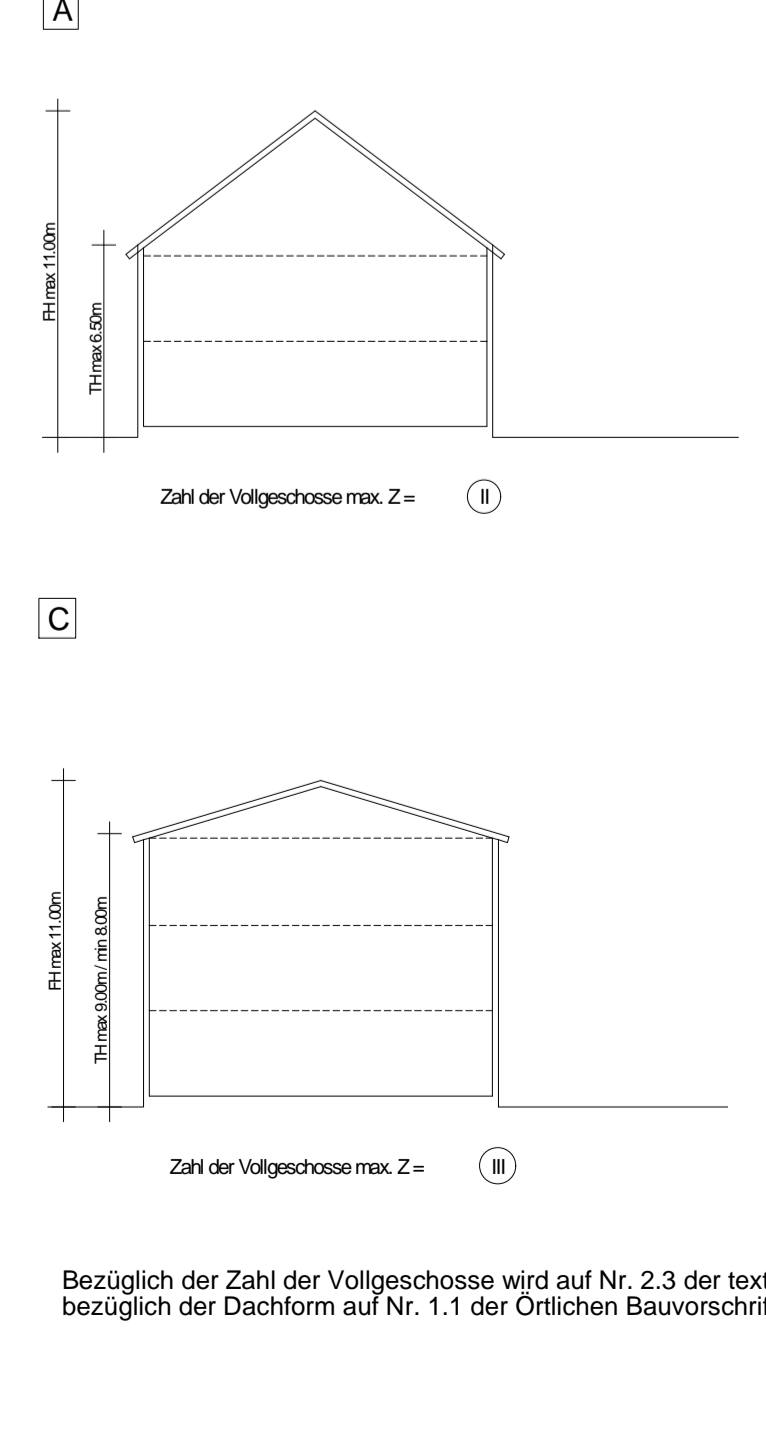
Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Lärmschutzwand
- Vorkehrungen zum Schutz gegen Ausstrahlung an Gebäuden vgl. Textteil
- Lärmschutzwand
- Altlastenverdächtige Fläche (vgl. Textteil)

Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Pflanzgebiet für großkronige Laubbäume
- Pflanzgebiet für mittelkronige Laubbäume
- Pflanzgebiet für kleinkronige Laubbäume
- Pflanzgebiet für geschnittene Hecken
- Pflanzgebiet für freiwachsende Hecken
- Pflanzgebiet für freiwachsende Hecken mit Baumanteil

Gebäudetypen



Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse wird auf Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen, bezüglich der Dachform auf Nr. 1.1 der Ortslichen Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Firststichung der Hauptdächer zwingend
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 1-19 Baugeländeteilung im Plangebiet
- Biotope entsprechend Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 32)
- bestehende Gebäude
- geplante Grundstücksgrenzen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- die Planzeichnung (Plan) und die textlichen Festsetzungen (Textteil)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baumzonenverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 130) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung Baden-Württemberg (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991 I S. 58)
- Landesplanung Baden-Württemberg (LdP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 67), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 26.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252), in Kraft getreten am 16.06.2007
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2009 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.10.2008 (GBl. S. 343) m. V. 22.10.2008

Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wohngbiet Nord-West“

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)

Der Gemeinderat hat gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht am 17.03.2009

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 20.03.2009 am 19.05.2009

Die Auslegung des Bebauungsplans, Entwurfs und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 22.05.2009 am 22.05.2009

Die Berücksichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung erfolgte durch Schreiben am 22.05.2009 vom 22.05.2009

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.08.2009 bis 02.07.2009

Die mit dem Entwurf vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Übersicht) am 21.07.2009

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom 21.07.2009

Die Bebauungspläne und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen am 21.07.2009

Satzung (§ 10 BauGB, § 4 GemO)

Der Gemeinderat hat am 21.07.2009 beschlossen.

Oberrhein, Bürgermeister

(H. Bauer) Bürgermeister (E. Meisner) Baummeister

Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GemO)

Die Satzung tritt in Kraft am 24.07.2009



Gemeinde Ofersheim Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan „Wohngbiet Nord-West“

3. Änderung

- Ausfertigung -

M = 1:1000

Schwetzingen, 21.07.2009

