



Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan „Kuhbrunnenweg – Am Waldfrieden“

Textliche Festsetzungen

1. Baugestaltung

Der Baugestaltungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes mit folgender Maßgabe:

- 1.1 Soweit Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gelten die Eintragungen als Festsetzungen nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2. Grenzabstände

Soweit sich die Grundstücksgrenzen mit den seitlichen Baugrenzen decken, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

3. Stellplätze und Garagen

- 3.1 Offene Stellplätze sind zulässig auf den Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und rückwärtiger Baugrenze mit Ausnahmen des Bereichs der Sichtwinkel an Straßeneinmündungen.

- 3.2 Offene Stellplätze sind ferner zulässig, entlang des Kuhbrunnenwegs innerhalb der bezeichneten Baugrenze ohne Einfahrtstore. Für die Höhe der Einfriedigungen innerhalb des Grundstücks sind die Bestimmungen nach Ziffer 6.6 einzuhalten.

- 3.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind zulässig auf den Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Flächen, soweit im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen sind.

4. Dachform

- 4.1 Hauptgebäude: Dachneigung 30°; Dachaufbauten sind unzulässig.

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine in dunklem Farbton und anthrazitfarbigen Wellasbestzementplatten in Kurzformat.

Kniestock: unzulässig.

- 4.2 Garagen: Flachdach 0° Dachneigung, geneigte Dächer bis 10° jedoch nur mit waagerechter Dachabschlussblende, deren Oberkanten bei max. 2,50 m Höhe liegt.

5. Sockelhöhe, Traufhöhe

5.1 Sockelhöhe: max. 0,50 m bezogen auf Oberkante Erdgeschossfußboden und Oberkante Randstein.

5.2 Traufhöhe: max. 6,00 m.

6. Einfriedungen

6.1 Im Vorgartenbereich sind nur Rasenkanten bis 10 cm über Gehweghöhe zulässig.

6.2 Im Gartenbereich sind entlang der Nachbargrenzen Einfriedungen bis 0,80 m Höhe nur in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig.

6.3 Sichtschutzwände sind im Gartenbereich entlang der Nachbargrenze oder der seitlichen Baugrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m über EG Boden zulässig. Sie dürfen die hintere Baugrenze um max. 3,00 m überschreiten.

6.4 Einfriedungen zwischen Wohngrundstücken und Garagenhöfen sind als Sichtmauerwerk bis 2,50 m Höhe zulässig.

6.5 Einfriedungen entlang des Sportplatzgeländes und des Kindergartens sind bis 2,00 m Höhe als Maschendrahtzaun in Verbindung mit Naturhecken innerhalb der Baugrundstücke zulässig.

6.6 Einfriedungen entlang der Straßengrenze „Am Waldfrieden“ und am „Kuhbrunnenweg“ sind bis max. 0,80 m Höhe zulässig als:

a) Holzzäune mit Steinsockel

b) Drahtzäune mit Naturhecken

Stand:

Oftersheim, den 08.11.1978