

# Gemeinde Oftersheim



## Bebauungsplan „Kleingartengebiet Gemeiner Seeacker“

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Nach § 10 (1) Baunutzungsverordnung wird das Gartengebiet als Sondergebiet nur für Eigentümergräten festgesetzt (SO Eigentümergeärten).

Auf den Grundstücken begrenzt durch eine vordere Baugrenze sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt sind, zulässig.

Tierhaltungen sind unzulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Grund- und Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Gartenhäuser bzw. Geschirrhütten sind bis zu 16,0 m<sup>2</sup> zuzüglich eines Vordaches mit einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig. Das heißt, wenn das Haus bzw. die Hütte kleiner als 16,0 m<sup>2</sup> beträgt, kann die Überdachung eines Freisitzes entsprechend größer sein. Die max. Firsthöhe beträgt 3,0 m. Toiletten und Feuerstätten sind ausgeschlossen.

Gewächshäuser bis 10 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Folienkonstruktionen sind unzulässig ebenso wie die Aufstellung von Wohnwagen.

Die Größe der einzelnen Eigentümergeärten darf nicht kleiner als 300 m<sup>2</sup> betragen, d.h. Teilungen unterhalb dieser Größenordnung sind unzulässig.

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

Nach § 23 BauNVO sind diese durch eine vordere Baugrenze festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig.

Je Kleingartenparzelle ist mindestens 1 Nutzbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind weitmöglich 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 offene Bauweise festgesetzt.

##### 5. Stellplätze

Stellplätze, soweit erforderlich, sind dem Erschließungsweg zuzuordnen, bis zu einer max. Tiefe von 5,0 m (Hinterkante Geh- bzw. Zufahrtsweg). Die befestigte Fläche ist wasserdurchlässig auszubilden und zu begrünen

#### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. 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 im gedeckten Farbton zu halten. Die Gebäude sind in Holzbauweise und gedecktem Farbton (Brauntöne) zu errichten. Andere Materialien sind mit Holz zu verschalen.
  
7. Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind als Hecken (siehe Pflanzliste!) bzw. in Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. An die Feldlage angrenzende Grundstücke müssen nach § 11 Nachbarrechtsgesetz einen Abstand von größer/gleich 0,50 m einhalten.

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 14.11.1997 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stand:

20.02.1998