



WA 1		WA 2		WA 3		MI 1		MI 2	
0,6	IV	0,6	III	0,6	II	0,6	IV	0,6	II
a	WH <sub>max</sub> 13,0 m GH <sub>max</sub> 15,5 m	o	WH <sub>max</sub> - GH <sub>max</sub> 10,5 m	o	WH <sub>max</sub> - GH <sub>max</sub> 10,5 m	a	WH <sub>max</sub> 13,0 m GH <sub>max</sub> 15,5 m	a	WH <sub>max</sub> - GH <sub>max</sub> 10,5 m
SD/WD	25° - 45°	SD PD/FD	25° - 45° 0° - 15°	SD PD/FD	25° - 45° 0° - 15°	SD/WD	25° - 45°	SD/WD	25° - 45°

**Legende**

**I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - MI 1** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,6 Grundflächenzahl
  - II maximale Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)
  - WH<sub>max</sub> 13,0 m maximale Wandhöhe (Beispiel)
  - GH<sub>max</sub> 15,5 m maximale Gebäudehöhe (Beispiel)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze**
  - Baulinie**
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- M** Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehr'

**Sonstige Zeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- NA/TGa** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen
- NA/St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- NA/St/TGa** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
- Abgrenzung des Maß der baulichen Nutzung eines Baugebietes

**II. Zeichnerische örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

- SD/WD/PD/FD zulässige Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)
- 25° - 45° zulässige Dachneigung (Beispiel)
- Firstrichtung

**III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

- 15.00 → Vermaßung in Meter (Beispiel)
- 101,65 Höhenpunkte
- LPB IV** maßgebende, schalldämmende Außenbauteile des Lärmpegelbereichs (LPB) (Beispiel)
- 6187 Flurstück (lt. Kataster, Beispiel)
- Whs Gebäude (lt. Kataster, Beispiel)

**Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)**

Art der baulichen Nutzung	MI 1		Zahl der Vollgeschosse
	0,6	IV	
Grundflächenzahl	0,6	IV	maximale Wand- und Gebäudehöhe
Bauweise	a	WH <sub>max</sub> 13,0 m GH <sub>max</sub> 15,5 m	zulässige Dachneigung
zulässige Dachform	SD/WD	25° - 45°	

# Gemeinde Oftersheim

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### "Quartier Dietzengässel"

**Entwurf**

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Oftersheim  
Mannheimer Straße 49  
68723 Oftersheim

**Ausfertigung:**  
Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom ..... werden bestätigt.

Gemeinde Oftersheim, den  
  
Pascal Seidel, Bürgermeister

**MODUS CONSULT**  
Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe  
Tel. 0721/86009-0 Fax 0721/86009-011

**Inkrafttreten § 10 BauGB:**  
Der durch Beschluss des Gemeinderats vom ..... als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Bearb.: EB  
  
Gez.: eb, 07.12.2023  
  
Karlsruhe, den

Gemeinde Pfinztal, den  
  
Dr.-Ing. F. Gericke