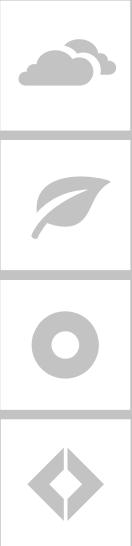


Gemeinde Oftersheim

# Bebauungsplan "Quartier Dietzengässel"

Entwurf



Karlsruhe  
Dezember 2023



Gemeinde Oftersheim

# Bebauungsplan “Quartier Dietzengässel”

## Entwurf

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Erika Bierich, M. Sc. (Stadtplanerin)

Annick Ulrich

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Oftersheim

im Dezember 2023



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Umweltbelange
- B - 3 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Städtebauliches Konzept
- C - 4 Fachbeitrag Verkehr
- C - 5 Fachbeitrag Schall
- C - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

## Abbildungen

Abb. 1: Lage des Bebauungsplans im Sanierungsgebiet (37)

## Tabellen

Tab. 1: Kenndaten der Planung (63)



# Teil A-1: Planungsrechtliche Festsetzungen





## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**WA 1/2/3 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im WA (WA 1/WA 2/WA 3) sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- ▶ Anlagen für sportliche Zwecke,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- ▶ Anlagen für Verwaltungen,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

**MI 1/2 = Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im MI (MI 1/MI 2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe,

- ▶ Anlagen Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen
- ▶ Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Sexshops und Erotikzentren.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie
- ▶ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Zusätzlich darf die GRZ um weitere 0,1 durch Tiefgaragen überschritten werden, wenn insgesamt mindestens 20% der Grundstücksfläche begrünt ist. Hierzu zählen auch begründete Tiefgaragendächer.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höchstmaße festgesetzt.

Das zulässige Maß der Wandhöhe (WH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wandfläche mit der Ober-

kante Dachhaut bzw. Attika. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut). Bei Pultdächern gilt die maximale Wandhöhe für die niedrigere Gebäudeseite. An der höheren Gebäudeseite ist die maximale Gebäudehöhe maßgebend.

Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe der Gehweghinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade. Ergeben sich hierbei unterschiedliche Bezugspunkte (z.B. bei Eckgrundstücken), ist der höhere maßgebend.

Die Gebäudehöhe darf durch Bauteile, die als Absturzsicherung bzw. Umwehrung dienen um bis zu 1,0 m sowie durch technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien um bis zu 1,5 m überschritten werden. Während Anlagen für regenerative Energien hierbei keiner Flächenbeschränkung unterliegen, sind technisch notwendige Dachaufbauten nur auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Eintragung durch Planeinschrieb als offene Bauweise 'o' und als abweichende Bauweise 'a' festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In der abweichenden Bauweise 'a' darf eine zweiseitige Grenzbebauung zugelassen werden, wenn eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung nachgewiesen ist. Es muss jedoch mindestens auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (einseitige Grenzbebauung). Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist zu beachten.

#### **1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Zurücktreten von der Baulinie bis zu 0,5 m auf bis zu 20 % der jeweiligen Fassadenfront kann gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Terrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Begrünte Spielanlagen für Kinder mit Spielgeräte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO und 14 BauNVO)**

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Fläche 'NA/St', 'NA/TGa' und 'NA/St/TGa' sind zusätzlich oberirdische Radabstellanlagen sowie eingehauste bzw. begrünte Abfallsammelanlagen und Spielplätze zulässig. Innerhalb der Tiefgaragen sind neben unterirdischen Stellplätzen auch Radabstellanlagen zulässig. Innerhalb der Fläche 'NA/St/TGa' sind auch Garagen zugelassen.

Im gesamten Plangebiet können Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

#### **1.5 Verbrennungsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a und b BauGB)**

Die Verwendung fossiler fester und flüssiger Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwassererzeugung ist für neue Gebäude im Plangebiet unzulässig. Hierzu zählen keine feste Brennstoffe für die Wärmeerzeugung mittels Einzelraumfeuerungsanlagen.

Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

#### **1.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Mischverkehr' für Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr sowie Rettungsfahrzeugen und Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung zulässig.

## 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Falle der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden entlang der Mannheimer Straße und der Mozartstraße ist an den straßenzugewandten Fassaden die Belüftung für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 50 dB(A) überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

## 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

### 1.8.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### 1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue Flächen für Stellplätze, Zufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig und aus technischen Gründen möglich – mit wasserdurchlässigen, begrünten Materialien herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Ökopflaster).

### 1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

### 1.8.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED's oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von

max. 3.000°K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden.

Fassadenbeleuchtung muss zum Gebäude strahlen, freistehende Beleuchtung nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden. Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden.

### **1.8.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **■ Vegetationsfläche und Bäume**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder zwei einheimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist als Solitär nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig.

#### **■ Dachbegrünung**

Neue Hauptdächer sowie Dächer von neuen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von jeweils 0°- 15° Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist bei Hauptdächern mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm und bei Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Von der Dachbegrünung generell ausgenommen sind Fensterflächen der Hauptgebäude, Dachterrassen, technische Aufbauten und Solaranlagen.

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Substrataufbau der Tiefgaragendächer muss dabei mindestens 40 cm betragen.

#### **■ Erhalt von Bepflanzungen**

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

# Teil A-2: Örtliche Bauvorschriften





## 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden (feinkörniger Putz) oder in Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Holz/Holzoptik, verwendet werden. Grünfassaden bzw. Wandbegrünungen sind zulässig.

Zu den unzulässigen Materialien gehören insbesondere: Glasbausteine, glänzend ausgeschliffener Natur-, Werk- oder Kunststein, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Nicht-Holzstoffe sollen eine mineralische, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

Die einzelnen Geschosse der Fassade sind in ihren Proportionen ausgewogen festzulegen. Eine symmetrische Gliederung der Wandflächen und Fensteröffnungen ist hervorzuheben. Bestehende Natursteinfassaden oder Teilbereiche der Fassade aus Naturstein sind aufrechtzuerhalten. Bestehende Fenster- und Türrahmungen (Faschen) sind beizubehalten. Farblich abgesetzte Putzfaschen sind mindestens in der Breite der Laibung anzubringen.

Grelle, glänzende oder sehr dunkle Farbtöne und Anstriche an Fassaden sind nicht zulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder grelle und glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Dies gilt nicht für Farbflächen von Firmenlogos und der Firmennamen. Dunkle großflächige Farbtöne und Anstriche an Fassaden sind unzulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Glasflächen sowie Photovoltaik- und thermische Solaranlagen, unzulässig.

#### ■ Fenster, Schaufenster und Eingänge

Vorhandene Klappläden sind beizubehalten. Rollladenkästen sind in der Fassadenebene anzubringen. Vorbaurolläden sind unzulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

#### ■ Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben. Die Firstrichtung muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungs-

planes dargestellten Hautfirstrichtung entsprechen, soweit diese dort festgesetzt ist.

Hiervon abweichend dürfen, anders als im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt, im straßenabgewandten und rückwärtigen Bereich des MI 1 und MI 2 sowie im WA 1, jedoch nur als untergeordnete Gebäudeteile, begrünte Flachdächer zugelassen werden. Unabhängig von der festgesetzten Dachform sind zusätzlich bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern und Wintergärten zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von 0° bis 15° zugelassen.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von Rot, Braun und Grau sowie Dächer mit Dachbegrünung zugelassen. Glänzende Tonziegel oder glänzende Dachsteine sind unzulässig. Ausnahmsweise können auch andere Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden, wenn sie sich in Farbe und Art der Verlegung in die angrenzende Dachlandschaft einfügen.

#### ■ Dachgauben

Bei der Errichtung von Gauben ist pro Gebäude, Doppelhaus oder Hausgruppe nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig. Einzelgauben dürfen eine maximale Länge von 4,0 m besitzen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben sind mindestens 1,50 m von der seitlichen Dachkante abzurücken.

#### ■ Dachbegrünung

Hauptdächer sowohl Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0° - 15° sind entsprechend der Festsetzung 'Teil A-1, 1.6.6 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' zu begrünen.

#### ■ Solaranlagen

Anlagen für die Gewinnung solarer Energie auf Dachflächen sind an die jeweiligen Dachneigungen anzupassen und aufgeständerte Anlagen sind zu vermeiden. Flach- und flachgeneigte Dächer sind davon ausgenommen, hier darf für eine wirtschaftliche Ausnutzung einer Aufständigung erfolgen. Die Gebäudehöhe darf dabei jedoch nur maximal um 1,5 m überschritten werden.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen.

## 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem städtebaulichen und architektonischen Charakter der Fassaden an den Straßen, Wegen und Plätzen wie auch dem Charakter des Einzelgebäudes unterordnen.

Je Geschäft ist eine Werbeanlage nur an der Stätte der Leistung und auf der, der Geschäftsstraße zugewandten Seite zulässig. Ausnahmsweise dürfen Eckgebäude bzw. Eckgrundstücke an jeder öffentlichen Straße zugewandten Seite errichtet werden. Werbeanlagen dürfen nur mit einer maximalen Größe von 2,5 m<sup>2</sup> errichtet und unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses bis max. 5,00 m über den Gehweg angeordnet werden. Die Vorschrift gilt auch für Werbeanlagen unabhängig vom Gebäude. Steckschilder bis max. 1 m<sup>2</sup> sind dann zulässig, wenn sie den Verkehr nicht behindern. Oberhalb der Dachtraufe sind Werbeanlagen generell ausgeschlossen.

Lichtwerbung ist nur als nach unten abstrahlende oder indirekte Beleuchtung zugelassen, sofern sie blendfrei erfolgt und deutlich in den Hintergrund der Gestaltung tritt sowie der Gebäudegestaltung eindeutig unterordnet. Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen sowie Werbeanlagen in Signalfarben sind unzulässig. Zugelassene Lichtwerbung und ihre Tragkonstruktion dürfen auch in ihrer Tagwirkung die Fassadengestaltung und das Straßenbild nicht stören oder verunstalten. Warenautomaten sind in Richtung der öffentlichen Straßen unzulässig. Die Vorschriften gelten auch für Anlagen, die unabhängig von der Fassade an anderer Stelle auf dem Grundstück angeordnet werden sollen.

## 2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### ■ Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Befestigungen von Vorgärten sind nur in notwendigem Umfang (z.B. für Zugänge und notwendige Stellplätze) herzustellen. Nicht versiegelte Vorgartenzonen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Stein- oder Schottergärten sind ausgeschlossen.

### ■ Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen

Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

### ■ Einfriedigungen

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig. Tore ausgenommen.

## 2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude und mit einem nach innen eingerückten Abstand zur Außenwand zugelassen.

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

## 2.5 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im gesamten Plangebiet gilt für Altenwohnungen im Sinne des § 39 LBO Baden-Württemberg ein reduzierter Stellplatzschlüssel. Pro Altenwohnung sind 0,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz zu erreichen sind) zählen als ein vollwertiger Stellplatz, wenn sie zur selben Wohneinheit gehören und ein Stellplatz pro Wohneinheit kein gefangener Stellplatz ist. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist diese aufzurunden.

# Teil A-3: Planfestsetzungen



# Teil A-4: Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen





## Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

H-a: Geotechnik/Baugrund .....	25
H-b: Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub .....	26
H-c: Archäologische Funde .....	26
H-d: Niederschlagswasser .....	26
H-e: Energie und Klimaschutz .....	27
H-f: Anpflanzungen/Dachbegrünung .....	27
H-g: Artenschutz .....	28
H-h: Schallschutz DIN 4109 .....	28

### H-a: Geotechnik/Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### H-b: Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Auffüllungen sind nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig bzw. unter vollversiegelten Flächen mit Bodenmaterial bis Z 1.1 entsprechend den gesetzli-

chen Vorgaben. Im Bereich von Versickerungstrichtern sowie in hydraulischer Fließrichtung ist nur unbelastetes Bodenmaterial (Z 0) zulässig.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **H-c: Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

### **H-d: Niederschlagswasser**

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

*Hinweis: Starkregenereignisse werden im Kartendienst der LUBW im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich kann daher diese Gefahr auch im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Darauf wird im textlichen Teil hingewiesen und empfohlen, dies bei der Planung von Neubauten zu berücksichtigen.*

## H-e: Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung, ressourcenschonender Bau mit Holz) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (z.B. lärmverträgliche Wärmepumpen ergänzt um stromerzeugende Photovoltaikanlagen) empfohlen.

Um den Regenwasserabfluss zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird empfohlen im gesamten Gebiet insbesondere nicht unterbaute Bereiche mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Neben einer Verbesserung des Mikroklimas durch nicht vollständig versiegelte Flächen, tragen insbesondere Grünflächen einen erheblichen Anteil an der Verbesserung des Mikroklimas bei (Verhinderung des Urban-Heat Effektes). Hinsichtlich des Klimawandels wird empfohlen, neben der Begrünung der Freianlagen, die Verwendungsmöglichkeiten von Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kombination einer Photovoltaikanlage auf einem begrünten Dach Synergieeffekte bilden kann und dadurch die Leistungsfähigkeit erhöht werden kann.

## H-f: Anpflanzungen/Dachbegrünung

Die Artenauswahl für neue Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es wird empfohlen, für Baumpflanzungen klimaresistente standortheimische Arten und bei Gehölzpflanzungen mindestens 50 % standortheimische Arten zu wählen. Bei den standortheimischen Arten sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft verwendet werden. Auf die Publikation 'Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg' (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2002 oder aktualisierte Stände) und die FLL-Richtlinie 'Empfehlungen für Baumpflanzungen', Teil 1 wird hingewiesen.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Für eine extensive Dachbegrünung wird die Verwendung von Hauptarten wie bspw. Färber-Kamille, Flockenblume, Wiesen-Margerite, Karthäuser-Nelke, Labkraut, Silber-Fingerkraut und Mauerpfefferarten empfohlen.

### H-g: Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Bei Glasfassaden wird empfohlen vogelfreundliches Glas zu verwenden, das für Vögel gut sichtbar ist.

### H-h: Schallschutz DIN 4109

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwVTB).

Im Fachbeitrag Schall (Plan 4 für den Tag und Plan 5 für die Nacht) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche enthalten sowie als Hinweis in der Planfestsetzung dargestellt..

# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

<b>B-1: Begründung zum Bebauungsplan</b>	<b>33</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>35</b>
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	35
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>36</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung	36
3.2 Regionalplanung	36
3.3 Flächennutzungsplanung	36
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	37
3.5 Sanierungsgebiet	37
<b>4. Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>38</b>
4.1 Gelände	38
4.2 Katastrophenhochwasser	38
4.3 Altlasten	38
4.4 Mobilität	38
4.5 Technische Erschließung	39
4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	39
<b>5. Ziele der Planung</b>	<b>40</b>
5.1 Grundzüge der Planung	40
5.2 Nutzungskonzept	41
5.3 Mobilität	41
5.4 Technische Erschließung	42
5.5 Verkehr	42
5.6 Grünordnung und Artenschutz	42
<b>6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>43</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	43
6.2 Maß der baulichen Nutzung	44
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	45
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	46
6.5 Verbrennungsverbote	46
6.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	46
6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	47

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	47
<b>Umweltbelange.....</b>	<b>53</b>
<b>B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>55</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>57</b>
<b>2. Ziele der Planung.....</b>	<b>57</b>
<b>3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften .....</b>	<b>57</b>
3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	57
3.2 Werbeanlagen .....	58
3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen .....	58
3.4 Antennen und Niederspannungsleitungen .....	58
3.5 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	59



# Teil B-1: Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Quartier Dietzengässel" verfolgt die Gemeinde das Planungsziel für das Areal entlang der Dietzengässel zwischen der Mozartstraße, Bismarckstraße und Mannheimer Straße im Zentrum der Ortslage die städtebauliche Verträglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung und Neuordnung auf Basis des Sanierungskonzeptes zu regeln.

Hierfür soll nun im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Quartiers geschaffen werden.

#### 1.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7.070 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb der Ortslage. Der Bebauungsplan kann demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt:

- ▶ Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz begründet.
- ▶ Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten erwartet.
- ▶ Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit darf u.a. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen sowie von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 0,7 ha liegt innerhalb der Ortslage und umfasst die Flurstücke Nrn. 106, 106/1, 106/4, 107, 107/1, 107/2, 107/4, 108, 110 und 111 ganz und teilweise das Flurstück Nr. 68 (Dietzengässel). Er liegt zwischen der Mannheimer Straße, Mozartstraße und Bismarckstraße und inkludiert das Dietzengässel im Nordwesten. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Die Gemeinde Oftersheim befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg innerhalb des Verdichtungsraums und der Region Rhein-Neckar, Mittelbereich Schwetzingen. Die Stadt liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen der Region Unterer Neckar (Ludwigshafen am Rhein/)Mannheim - Schwetzingen (- Karlsruhe) und der Region Mittlerer Oberrhein Karlsruhe - (Schwetzingen).

### 3.2 Regionalplanung

Im "Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar", der für den baden-württembergischen Teil des Verbandsgebietes seit 15.12.2014 rechtsverbindlich ist, wird das südliche Plangebiet als Siedlungsfläche "Wohnen" im Bestand dargestellt.

Für das Plangebiet gibt es keine restriktiv wirkende bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Damit stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2023 des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Stand der Aktualisierung 04.08.2023, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Auch angrenzende gewerbliche Flächen (Supermarkt) werden im FNP innerhalb einer Wohnbaufläche dargestellt. D.h. der Bebauungsplan kann auch trotz Zulässigkeit von "gewerblichen" Flächen (die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Im Süden verläuft die im Flächennutzungsplan als wichtige Straße markierte Verbindung von der B 535 über die Heidelberger Straße - Mannheimer Straße - Eichendorffstraße zur B 291.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Östlich der Mozartstraße angrenzend befindet sich der Bebauungsplan "Sanierung Mannheimer Straße/Mozartplatz" 1. Änderung (Stand 17.04.1979). In diesem ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt sowie zwei bis fünf Vollgeschosse geregelt. Die zum Plangebiet festgesetzten Baugebiete lassen drei bis fünfgeschossige Gebäude zu.

### 3.5 Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Abgrenzung für das Sanierungsgebiet "Ortsmitte Oftersheim II" in Oftersheim (siehe Abb. 2), er liegt somit im Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.



Abb. 1: Lage des Bebauungsplans im Sanierungsgebiet

Innerhalb des Plangebietes bzw. im Bereich der angrenzenden Straßen wird eine Engstelle im Gehwegbereich in der Mannheimer Straße sowie Gestaltungsmängel

im Erschließungsbereich Bismarckstraße aufgenommen. Die Gebäude im Plangebiet weisen geringe Mängel bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz auf. Insbesondere die Gebäude mit substanzieller Mängel werden für die Neuordnung des Plangebietes zum Teil abgerissen. Zwei Gebäude werden als mindergenutztes Gebäude/Leerstand/Umnutzungspotenzial dargestellt.

Das Neuordnungskonzept des Sanierungsverfahren berücksichtigt dabei bereits die im Plangebiet vorgesehene Neuordnung. Mit der Bebauungsplanung wird das Ziel und der Handlungsschwerpunkt 3: "Kommunale Neuordnungsbereich Generationenwohnen und Seniorenwohnen" beachtet. Hierdurch soll ein vielfältiges Wohnraumangebot für alle Generationen geschaffen werden.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Gelände

Das Plangebiet weist kein besonderes Gefälle auf und ist somit relativ eben.

### 4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 07.11.2023), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für  $HQ_{10}$ ,  $HQ_{50}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$  vorhanden.

Zudem wird die Fläche mit 'möglichem Änderungsbedarf' dargestellt, welches Hinweise auf bauliche Maßnahmen oder andere Sachverhalte gibt, die eine Veränderung der errechneten Überflutungsfläche bewirken können.

### 4.3 Altlasten

Im Altlastenkataster liegt für das Gebäude Mannheimer Straße 50 ein Eintrag der Branche "Metallbau", jedoch ohne Bewertungsergebnis vor.

### 4.4 Mobilität

#### 4.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Über die südwestliche angrenzende Eichendorffstraße ist die Bundesstraße 291 und darüber die Autobahn 6 (Saarbrücken - Mannheim - Nürnberg - Waidhaus)

sowie die Autobahn 5 (A 5 Frankfurt - Basel) und somit eine innerörtliche, regionale sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

#### **4.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Südlich des Plangebiets liegt die Bushaltestelle Oftersheim Rathaus, die von den Linien 712 (Schwetzingen - Oftersheim, beide Richtungen), 717 (Heidelberg - Schwetzingen - Ketsch - Hockenheim - Speyer, beide Richtungen) sowie 728 (Schulverkehr: Förderschule Schwetzingen) angefahren wird.

Nordwestlich vom Plagbiet, fußläufig zwischen 10-12 Minuten entfernt, liegt der Bahnhofs Oftersheim, an dem die S-Bahn S9 und der Regionalexpress RE9 zu den Oberzentren Mannheim und Karlsruhe sowie die Regionalbahn RB 67 bis nach Frankfurt am Main führt. Oftersheim ist somit gut an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden.

#### **4.4.3 Radverkehr und Fußgänger**

Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet über das öffentliche Straßennetz erreichen. Die Bismarckstraße, Mozartstraße sowie die Mannheimer Straße sind mit Fußgängerwegen beidseitig ausgestattet. Für den Radverkehr liegt keine gesonderten Infrastruktur vor. In dem Dietzengässel besteht ein Fahrverbot, von dem Anliegerverkehr sowie Radfahrer ausgeschlossen sind.

### **4.5 Technische Erschließung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Innerhalb der bestehenden Straßen und Wege sind Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden.

### **4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

#### **4.6.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Mozartstraße ein Gastronomiebetrieb mit Außenbestuhlung, im Bereich der Mannheimer Straße ein Blumengeschäft und ambulanter Pflegedienst, in der Bismarckstraße das katholische Gemeindezentrum Josefshaus und ansonsten sind Wohngebäude im Gebiet vorhanden.

Während die Dachlandschaft homogen als Satteldächer entlang der Straßen ausgeführt wird, ist die Geschossigkeit different im Gebiet vorhanden. Neben ein- bis zu viergeschossige Gebäude im Gebiet vorhanden. Drei- bis viergeschossige Gebäude befinden sich insbesondere im Bereich der Mozartstraße. Entlang der Mannheimer Straße sind ein- bis zweigeschossige Gebäude, entlang der Mannheimer Straße ein- bis zweigeschossige Gebäude, ein eingeschossiges und leerstehendes Gebäude entlang der Dietzengässel und ein-, zwei- bis viergeschossige Gebäude in der Bismarckstraße vorhanden.

#### 4.6.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Ortslage und Zentrum Oftersheims. In der Umgebung sind viele Mischnutzungen vorhanden. Im Süden des Plangebiets liegt das Rathaus mit Vorplatz, nordöstlich die Kirche Sankt Kilian und das Pfarramt und der katholische Kindergarten Sankt Kilian. Nordwestlich und südöstlich des Plangebiets liegen Wohngebäude, die ebenfalls Firmen, Arztpraxen, Restaurants sowie Ladengeschäfte beherbergen. Südwestlich liegen neben Wohngebäuden die Gemeindebücherei, das Gemeinde- und Heimatmuseum sowie der Heimat- und Kulturkreis Verein Oftersheim.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbau- und sonstigen Mischgebietsflächen im Innenbereich Oftersheim geschaffen werden. Die Innenentwicklung wird gefördert und der Flächenverbrauch wird minimiert.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Fortentwicklung der vorhandenen Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung von untergenutzten Flächen im innerörtlichen Bereich.
- ▶ Ermöglichung zeitgemäßer Wohnformen und -typen im Plangebiet. Insbesondere um das Ziel und den Handlungsschwerpunkt 3 des Sanierungskonzeptes "Komunale Neuordnungsbereiche Generationenwohnen und Seniorenwohnen" zu sichern.
- ▶ Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum für junge Familien durch Umzug der älteren Generation in die seniorengerechten Wohnungen



- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

## 5.2 Nutzungskonzept

Das Quartier Dietzengässel liegt innerhalb des Sanierungsgebiets und soll als Gesamtkonzept betrachtet werden. Für einzelne Grundstücke liegt eine konkrete Vorhabenplanung vor. Vorgesehen wird in einem Teilbereich des Quartiers vier Neubauten zu errichten. Hierfür ist ein Abriss des Josefshauses notwendig. Geplant sind entlang der Mozartstraße und Bismarckstraße zwei viergeschossige mit Satteldach ausgeführte Gebäude zu errichten. Entlang der Mozartstraße soll im Erdgeschoss die Sparkassenfiliale auf den Standort des ehemaligen Feuerwehrhauses untergebracht werden.

Ein weiteres Gebäude soll entlang der Dietzengässel und in der zweiten Reihe zur Bismarckstraße entstehen. Die Häuser werden als zweigeschossige Wohnhäuser mit zurückversetzten Staffelgeschoss, als Pult- bzw. Flachdach vorgesehen. Insgesamt sind 36 Wohneinheiten geplant, die im Zusammenspiel mit der vorhandenen Umgebung eine Mischnutzung ergeben.

Der Teilbereich soll "verkehrsreich" erschlossen werden, d.h. der Großteil der Stellplätze wird unterirdisch in einer Tiefgarage errichtet. Oberirdisch werden 12 Außenstellplätze und zwei Garagen sowie Radabstellanlagen errichtet. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage liegt in der Bismarckstraße. Die Außenstellplätze liegen an der Bismarckstraße und entlang der Dietzengässel.

Das Nutzungskonzept sichert zum Teil den Bestand und lässt ausreichend Spielraum für eine weitere Entwicklung zu.

## 5.3 Mobilität

### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

An der bestehenden Situation im öffentlichen Straßenraum werden durch die Planung keine Änderungen vorgesehen. Entlang der Bismarckstraße und Dietzengässel entstehen auf dem privaten Grundstück oberirdische Stellplätze. Ansonsten sollen die Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

### 5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben erfordert keinen zusätzlichen Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.

### 5.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Radabstellanlagen werden für die Neuplanung oberirdisch vorgesehen. Ansonsten wie im Bestand beibehalten.

## 5.4 Technische Erschließung

Die Versorgung der geplanten Neubauten im Plangebiet erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bestand.

## 5.5 Verkehr

Für die Entwicklung des Quartiers zwischen der Mozartstraße, Bismarckstraße, Mannheimer Straße und dem Dietzengässel im Zentrum der Ortslage von Oftersheim werden die Verkehrszunahmen ermittelt und geprüft, ob die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Knotenpunkte das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich und leistungsfähig aufnehmen können. Durch den Fachbeitrag Verkehr werden die verkehrlichen Auswirkungen einer allgemeinen Verkehrsprognose und vor allem aufgrund der Gebietsentwicklung ermittelt und beurteilt. Durch die Planung kommt es zu keinen wesentlichen und erheblichen Veränderungen. Auf den Fachbeitrag Verkehr wird verwiesen.

## 5.6 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits größtenteils überbaut und versiegelt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Bestandsfläche optimiert neu geordnet. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung und der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist jedoch weiterhin mit einer hohen Versiegelung im Plangebiet zu rechnen. Die jedoch in einem Teilbereich aufgrund der geplanten Tiefgarage, der begrünten Dachformen sowie Pflanzgebote, Festsetzungen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbe-

schichtetem Kupfer, Zink und Blei) in diesem Zusammenhang nur als geringfügige Veränderungen angesehen werden. Die umweltrelevanten Auswirkungen werden als geringfügig eingestuft.

Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden nicht erwartet, wenn vor Abrissarbeiten fachgerechte Untersuchungen erfolgen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf generell nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und umgebenden Nutzung des Plangebiet und der vorgesehenen Planung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bzw. ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sollen untergeordnet gegenüber der eigentlichen zulässigen Hauptnutzung sein. Zudem darf das aus den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen resultierende Verkehrsaufkommen die Wohnnutzung im Plangebiet und die umliegende Wohnnutzung nicht wesentlich belasten, also keinesfalls zu Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte, zu Parkraumdefiziten oder zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und um Beeinträchtigungen, insbesondere der umgebenden Wohngebiete, auszuschließen, wird von der Möglichkeit der Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht. Dadurch sollen Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, unterbunden und die bestehende Wohnnutzung geschützt werden. Daher sind im Plangebiet Betriebe Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Sexshops und Erotikzentren unzulässig, auch um die wertvollen Innenbereichsflächen den zulässigen Nutzungen vorzubehalten.

Im MI sind ebenso Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausge-

richtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig, da sie negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Zum Schutz des Gebietscharakters sind solche Betriebe ausgeschlossen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA und MI von 0,6 überschreitet den Orientierungswert für ein WA nach BauNVO bzw. entspricht dem Orientierungswert für ein Mischgebiet nach BauNVO. Aufgrund der innerörtlichen und städtischen verdichteten Lage ist im WA ähnlich wie im MI eine GRZ von 0,6 zulässig, die als städtebaulich vertretbar angesehen wird. Aus diesem Grund wird auch die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf 0,8 sowie um weitere 0,1 durch begrünte Tiefgaragen festgesetzt. Bereits heute befindet sich dichte und versiegelte Grundstücke mit einer GRZ über 0,9 innerhalb des Geltungsbereichs. Aus klimatischen Gründen soll jedoch eine Mindestbegrünung von 20% auf dem Grundstück gesichert werden. Hiwezu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer. Auf § 9 Abs. 1 LBO BW wird hingewiesen. Demnach müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Durch den zulässigen Versiegelungsgrad wird die in der Planung vorgesehene angestrebte hohe Ausnutzbarkeit und Nachverdichtung des Gebiets erreicht ohne eine Vollversiegelung der Grundstücke zu ermöglichen und Mindestflächengrößen für begrünte Flächen zu sichern.

### 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik erhalten und in Teilbereichen weiterentwickelt werden.

Die höheren drei- bis viergeschossigen Gebäude befinden sich im Bereich der Mozart- und Bismarckstraße. Hier befinden sich im Bestand, in der Planung und auch in der Umgebung gleich viele oder höhere Geschossigkeiten.

Aufgrund der Straßendimension werden im Bereich der Dietzengässel nur zwei geschossige Gebäude zugelassen. Auch in der Mannheimer Straße befinden sich

im Bestand entlang der gegenüberliegenden Straßenseite ein- bis zweigeschossige Gebäude, die weiterhin gesichert werden sollen um den Straßenraum aufgrund der Dimensionen nicht weiter optisch "einzuengen".

### 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Bei Gebäuden mit Pultdach gilt die maximale Wandhöhe für die niedrigere Gebäudeseite. An der höheren Gebäudeseite ist die maximale Gebäudehöhe maßgebend. Für Flachdächer ist die maximale Gebäudehöhe entscheidend.

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unverhältnismäßige Geschosshöhe zu verhindern, wird die maximale Wand- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Dabei soll die zweite Baureihe optisch der ersten Baureihe untergeordnet sein. Aus diesem Grund wird hier eine geringere Wand- und Gebäudehöhe geregelt.

Sie orientiert sich am Bestand und der vorhandenen konkreten Planung. Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen durch ggf. notwendige Dachaufbauten wird gebietsverträglich aber ausreichend zugelassen.

## 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### ■ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die bestehende sowie zukünftige Bebauung in Ihrer Struktur gesichert.

### ■ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung. Aufgrund der tiefen Baufenster wird insbesondere entlang der Mozartstraße und Bismarckstraße eine Baulinie festgesetzt. Gebäude sollen sich an der Straße orientieren.

Aufgrund der Aufnahme eines "städtebaulichen Missstandes" in den vorbereiteten Untersuchungen des Sanierungsverfahrens, eines zu engen Gehwegs im Bereich der Mannheimer Straße, wird hier das Baufenster zurückversetzt angeordnet. Langfristig kann je nach Bedarf an dieser Stelle eine Entwicklung erfolgen, die zu einer Verbesserung führen kann.

Wintergärten, Terrassen und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig um einer unkontrollierbaren Versiegelung der Vegetationsbereiche zu verhindern.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die festgesetzten Flächen ergänzen die Nutzung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6.5 Verbrennungsverbote**

Um den innerörtlichen Bereich keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe auszusetzen sowie um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu minimieren wird eine Verbrennungsverbot fester und flüssiger Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung (in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BimSchV) festgesetzt.

Feste und flüssige Brennstoffe verursachen regelmäßig Schadstoff-Emissionen durch den Ausstoß von Kohlenstoffdioxid, Schwefeldioxid, Kohlenstoffmonoxid und Feinstaub. Das innerörtliche Bereich soll von diesen Schadstoffen weitestgehend freigehalten werden. Zudem erfolgt die Festsetzung auch aus Gründen des kommunalen Klimaschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB und soll insbesondere gebäudeindividuelle Wärmeversorgung schadstoffneutral und CO<sub>2</sub>-neutral sichern. Verbrennungsanlagen sind dann nicht erforderlich, so dass der Ausschluss der genannten Brennstoffe auch zumutbar ist.

#### **6.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Festsetzung ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Verkehrsfläche. Das Dietzengässel ist derzeit nur für den Anliegerverkehr freigegeben. Die soll auch weiterhin für den motorisierten Verkehr erfolgen. Zur Sicherung von Brandschutz sind zusätzlich Rettungsfahrzeuge sowie Fahrzeuge für und Ver- und Entsorgung zugelassen.

## 6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Auf das Plangebiet wirken maßgebend von Südwesten her die Straßenverkehrsgeräusche der Verbindung Eichendorfstraße/Mannheimer Straße ein. Weitere relevante Verkehrsgeräusche gehen von Südosten (Mozartstraße) und Südwesten (Mannheimer Straße) aus. Die Geräusche der Bismarckstraße im Nordosten sowie des Dietzengässel im Nordwesten tragen aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nur untergeordnet bei. Die Schienenverkehrsgeräusche der Schnellfahrstrecke Stuttgart – Mannheim bzw. der Strecke Mannheim – Karlsruhe tragen aufgrund des großen Abstands sowie der bereits realisierten Lärmschutzmaßnahmen zu keinem relevanten Lärmbeitrag bei.

Im Schallgutachten werden Orientierungswerte der DIN 18005 eines Mischgebietes (60/50 dB(A) tags/nachts) angesetzt. Die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes werden jedoch auch mit dargestellt (55/45 dB(A) tags/nachts). Es zeigt sich, dass die für das Mischgebiet (MI) angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet nur entlang der Mannheimer Straße sowie der Mozartstraße am Tag und in der Nacht überschritten werden. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte eingehalten.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen im MI aus dem Straßenverkehr oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm in Form von besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) erforderlich. Zusätzlich wird aufgrund der nächtlichen Straßenlärmeinwirkungen im Falle der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten straßenzugewandten Aufenthaltsräumen entlang der Mannheimer Straße bzw. der Mozartstraße der Einbau von schallgedämmten Lüftern festgesetzt.

## 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6.8.1 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter, zum Schutz und Pflege der Natur, zur Verbesserung des Kleinklimas und der Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufs sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die auch dem Ortsbild zu Gute kommen.

Die Festsetzung zum Umgang mit dem Oberboden dient der Wasserdurchlässigkeit, der Grundwasserneubildung und der Belüftung des Erdreichs und der Pflanzen. Sie konkretisiert den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB.

### **6.8.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Die wasserdurchlässige Ausbildung von oberirdischen Stellplätzen, Zufahrten und Wegen dient, als Maßnahme zur Wasserdurchlässigkeit und Belüftung des Erdreichs. Hierdurch werden im Sinne einer Minimierungsmaßnahme Bodenfunktionen erhalten oder wieder hergestellt. Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen sind zulässig, um einen ausreichenden Wasserabfluss flächensparend sicherzustellen zu können. Tiefgaragenzufahrten müssen nicht wasserdurchlässig ausgeführt werden.

### **6.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausgeschlossen. Regenfallrohre und -rinnen werden hiervon bauplanungsrechtlich vor dem Hintergrund bestehender Bagatellgrenzen ausgenommen, die auch bei Auflagen Beachtung finden könnten.

### **6.8.4 Leuchtmittel**

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Lampen sowie die Begrenzung der Abstrahlrichtung bei der Außenbeleuchtung dient dem Schutz von Insekten und als Nahrungsgrundlage für andere Tiere. LED's sind dabei energieeffizient und im Vergleich unterschiedlicher Leuchtmittel besonders insektenfreundlich.

### **6.8.5 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe, zu Gunsten des Kleinklimas und zur Durchgrünung des Plangebietes müssen nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen als Vegetationsflächen angelegt werden und Pflanzgebote umgesetzt werden.



Aufgrund einer zulässigen Versiegelung von 80% (und zusätzlichen begrünten Tiefgaragendächern von 0,1) sind nur begrenzt Grünflächen möglich. Für die Grundstücke wird deshalb eine Mindestanzahl an standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern geregelt zur Sicherung eines Mindestbegrünungsgrades. Eine erhöhte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern darüber hinaus wird empfohlen. Die bestehende Vegetation ist durch Erhaltungsgebote berücksichtigt.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu wählen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu wählen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei.

#### ■ Dachbegrünung

Aufgrund der hohen Versiegelung im Gebiet soll durch die Dachbegrünung positive Effekte erzielt werden. Die Festsetzung zur Begrünung von Hauptdächern dient zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Sie trägt zudem durch Wasserrückhaltung und -verdunstung zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes bei und wirkt einer Überhitzung entgegen. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert

#### ■ Erhalt von Bepflanzungen

Die Begrünungen müssen fachgerecht innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nachgewiesen werden; deren Erstellung wird so sichergestellt. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert.



# Teil B-2: Umweltbelange



## Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Versiegelung und bestehenden Nutzungen gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet, zumal das Plangebiet bereits bebaut ist, an Bestandsflächen angebunden wird und Festsetzungen zur Grünordnung gesichert werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Beeinträchtigungen und Auswirkungen von besonders oder streng geschützten Arten durch den Bebauungsplan, die der Planung entgegenstehen könnten, werden aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzungen nicht erwartet. Vor baulichen Eingriffen sowie vor Zeitpunkt von Abriss- oder Umbaumaßnahmen sind Gebäude hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) liegt ebenfalls nicht vor.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerörtliche Lage ausreichend ist. Zum Schutz von

Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten, insbesondere aufgrund der geringen Größe und Lage des Plangebietes und der bereits vorhandenen Nutzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Kirche Sankt Kilian. Weitere Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht gegeben oder ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.

# Teil B-3: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften





## Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Quartier Dietzengässel" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2)).

### 2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

### 3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden zum Teil Formulierungen aus der Gestaltungsrichtlinie der Gemeinde Oftersheim für das Sanierungsgebiet "Ortsmitte Oftersheim II" übernommen und gesichert.

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung der geplanten Baukörper in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden und der Dächer der Gebäude in Form von Material- und Farbvorgaben und Vorgaben bezüglich der Dachform gestellt. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern.

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigung soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt sicher stellen, ohne Anlagen für regenerative Energien zu stark einzuschränken. Obwohl nur Satell- und Walmdächer im Gebiet (außer Nebengebäuden) bestehen, sollen auch zur Dietzengässel oder in der zweiten Reihe gelegene Gebäude ein Pult- bzw. Flachdach zugelassen werden. Diese sind u.a. auch in der Umgebung bereits vorhanden und ermöglichen zudem Begrünung und damit eine gestalterische Aufwertung des Daches. Durch die Begrünung des Hauptdaches wird eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem und positive Wirkungen auf die Flora und Fauna sowie das Kleinklima erreicht.

Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden Eigenschaften ist zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig. Die Farb- und Materialwahl wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung von Blendeffekten begrenzt und einer aufdringlichen Gestaltung entgegengewirkt.

### 3.2 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich. Zudem werden Werbeanlagen zur Wahrung einer einheitlichen Entwicklung und der Gebietsverträglichkeit, zum Schutz anschließender Siedlungsbereiche mit Wohnnutzung und zu Gunsten der architektonischen Gestaltung standortbezogen eingeschränkt, aber für die Eigenwerbung ausreichend geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich dabei an der Werbeanlagesatzung der Gemeinde.

### 3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet und zu Gunsten des Kleinklimas sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden nach Landesrecht sogenannte "Steingärten/Kiesgärten" nicht zugelassen.

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

Die Höhe der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum entspricht der Gestaltungsrichtlinie des Sanierungsgebiet und soll zur Wahrung der Ziele festgeschrieben werden um einen einheitlichen Charakter in der Ortsmitte zu sichern.

### 3.4 Antennen und Niederspannungsleitungen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend ist ihre Lage auf das Dach mit Abstand zur Außenwand begrenzt.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu stören, müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

### 3.5 Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Für Altenwohnungen (im Sinne des § 39 LBO und VwV Stellplätze) gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel. Ansonsten gelten die Regelungen nach LBO.

Altenwohnungen sind bauliche Anlagen, die überwiegend von alten Menschen genutzt werden. Soweit es sich dabei um Wohnanlagen oder Teile von Anlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, darf der reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der guten fußläufigen Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und der guten ÖPNV-Anbindung wird ein für ältere Menschen angesetzter geringerer Stellplatzschlüssel als sinnvoll erachtet. Hier kann in der Regel von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden.



# Teil C-1: Kenndaten der Planung



## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	3.755
Allgemeines Wohngebiet	2.955
Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Mischverkehr'	360
<b>Summe</b>	<b>7.070</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung





# Teil C-2: Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil C-3: Städtebauliches Konzept



# Teil C-4: Fachbeitrag Verkehr



# Teil C-5: Fachbeitrag Schall





# Teil C-6: Fachbeitrag Artenschutz



# Teil C-7: Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext



## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Artikel 15 Gesetz vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Quartier Dietzengässel”

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>3</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>4</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>	
4.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Quartier Dietzengässel”**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan “Quartier Dietzengässel” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Inhalt**

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

### **Anlagen**

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Städtebauliches Konzept
- C - 4 Fachbeitrag Verkehr
- C - 5 Fachbeitrag Schall
- C - 6 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### **Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Gemeinde Oftersheim

Oftersheim, den .....

Pascal Seidel, Bürgermeister