

**GEMEINDE
OFTERSHEIM**



**RHEIN-NECKAR-
KREIS**

BEBAUUNGSPLAN: "MANNHEIMER STRASSE"

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 652 - 662

1. TEILÄNDERUNG (FLURST.-NR.: 656, 657/2, 660, 660/1 und

TEILFLÄCHE VON FLURST.-NR.: 662) **und ERWEITERUNG**
(FLURST.-NR.: 663/1)



ÜBERSICHTSPLAN o. MST

Bearbeitet durch:

16. Jan. 1996



**SUBA
CONSULT**
Gesellschaft für
Bauplanung mbH
Abt. Städtebau
SC / GEV
Neumarkt Straße 5+7
68166 Flörsheim
Telefon (0 62 05) 22-0
TTX (17) 6205 912 - subs

und

Gerd Reimwald
Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA
Kronenstr. 2
68259 Mannheim
Tel. 0621/791256 - FAX 0621/7980247

MST 1:500

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen: Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse: siehe Einschrieb in den Nutzungsschablonen

1.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl: siehe Einschrieb in den Nutzungsschablonen

1.2.3 Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO: sie darf die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Grundflächenzahl um max. 50 % überschreiten und darf max. 0,6 betragen.

1.2.4 Ausnahme Geschoßflächenberechnung: bei der Ermittlung der Geschoßfläche im Planfeld C und D1 bis D5 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände **n i c h t** mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

1.2.5 Anteilige Grundstücksflächen bei Gemeinschaftsanlagen: den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs.3 im Planfeld D1 bis D4 sind Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne de § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB (hier: Stellplätze und Garagen) hinzuzurechnen (§ 21a Abs.2 BauNVO). Der Flächenanteil darf max. 1 Garage und 1 Stellplatz (bzw. Stauraum vor Garage) betragen und ist durch Baulast auf den entsprechenden Grundstücken abzusichern.

1.3 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO: es sind, je nach Planeintrag, nur Einzel- oder Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig.

1.3.2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO: Im Planfeld

A sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, wobei die Gebäude direkt an die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 655/1 (Thomas-Mann-Straße) angebaut werden dürfen. Wird nicht an diese Grenze angebaut, so ist ein Abstand von 3,0 m zu dieser Grenze einzuhalten.

- 1.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen: sie sind durch die Ausweisung mittels Baulinien (§ 23 Abs.2 BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO) in der Planzeichnung festgelegt.
- 1.3.4 Ausnahmen Baulinie und Baugrenze: Das Vortreten von Vordächern bzw. Eingangsüberdachungen bis 1,25 m und einer Breite bis max. 3,00 m über die Baulinien und vorderen Baugrenzen sowie bis 1,50 m und einer Breite bis max. 5,00 m von Balkonen über die hinteren Baugrenzen sind, sofern keine Abstands- oder sonstige Vorschriften entgegenstehen, allgemein zulässig.
- 1.3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen: sie ist durch die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen festgelegt.
- 1.4 Die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - 1.4.1 Stellplätze: im Bereich der Planfelder D1 bis D5 sind Stellplätze nur im Stauraum vor den Garagen und nur an den durch Planzeichen ausgewiesenen Stellen zulässig.
 - 1.4.2 Garagen: sofern die Garagen nicht durch Planzeichen ausgewiesen sind, sind sie so auf dem Grundstück anzuordnen, daß zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor ein Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt - dies gilt auch für Garagen innerhalb von Gebäuden - und bei Parallelanordnung zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,50 m eingehalten wird.
 - 1.4.3 Allgemein: Stellplätze und Garagen sind in den der Erschließungsstraße abgewandten rückwärtigen Grundstücksteilen außerhalb der Baugrenzen unzulässig. (Wohngärten).
- 1.5 Die Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
 - 1.5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO: die zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsanlagen (Kabelverteilerschränke und dergl.) sind als Ausnahme zulässig, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
- 1.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.6.1 Baumpflanzgebote: die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind mit Bäumen entsprechend der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die ausgewiesenen Bäume im Gartenbereich sind nicht standortgebunden. Die Bäume entlang den öffentlichen Verkehrsflächen können in Abstimmung mit der Grundstückerschließung geringfügig in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

Auf jedem Baugrundstück ist jedoch je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume entsprechend der beigefügten Artenliste. Die bereits in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzgebote werden hierauf angerechnet.

Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste gepflanzt werden.

1.6.2 Dachbegrünungen: Flächdächer sind extensiv oder durch eine aufliegende Berankung zu begrünen.

1.6.3 Fassadenbegrünung: ungegliederte, geschlossene Wandflächen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu bepflanzen. Rank- und Klettergerüste sind - soweit benötigt - anzubieten.

1.6.4 Lärmschutzwand: die der Bebauung zugewandte Seite der Lärmschutzwand ist ebenfalls mit kletternden und rankenden Pflanzen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen.

1.7 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

1.7.1 Lärmschutz

1.7.1.1 Aktiver Lärmschutz: an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist eine Lärmschutzwand auszuführen. Ihre Höhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt und bezieht sich auf Normalnull (NN).

1.7.1.2 Passiver Lärmschutz: zur Einhaltung der für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 vorgeschlagenen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm sind die Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen bei den nachfolgenden Gebäuden bzw. den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude entsprechend der im folgenden angegebenen Zeilennummern der Tabelle 8

in der DIN 4109 (Nov. '89) sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren:

Gebäude A:

- Westseite :	EG-DG :	Zeile 3
- Nordseite :	EG-DG :	Zeile 5
- Ostseite :	EG :	Zeile 5
	OG :	Zeile 6
	DG :	Zeile 7
- Südseite :	EG :	Zeile 5
	OG,DG :	Zeile 6

Gebäude B:

- Westseite :	EG-DG :	Ziele 3
- Nordseite :	EG,DG :	Zeile 5
	DG :	Zeile 6
- Ostseite :	EG :	Zeile 5
	OG :	Zeile 6
	DG :	Zeile 7
- Südseite :	EG-DG :	Zeile 5

Gebäude C:

- Südseite :	EG,OG :	Zeile 5
	DG :	Zeile 6
- Ostseite :	EG-DG :	Zeile 5
- restl. Seiten:	EG-DG :	Zeile 3

Gebäude D,E,F:

- Alle Seiten:	EG-DG :	Zeile 4
----------------	---------	---------

Gebäude G,H,I:

- Alle Seiten:	EG-DG :	Zeile 3
----------------	---------	---------

Bei den innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Gebäuden gelten diese Anforderungen bei allen künftigen Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

Die Schalldämmmaße sind anhand eines Prüfzeugnisses nach DIN 52210 vom Hersteller nachzuweisen. Bei den Fenstern ist hier zu beachten, daß die nach dieser Norm im Prüfstand gemessenen bewerteten Schalldämmmaße mindestens 2 dB höhere Werte aufweisen müssen, als die nach VDI 2719 hier geforderten Werte (Berücksichtigung des Vorhaltemaßes von 2 dB nach DIN 4109).

Wegen der hohen Außenlärmpegel sollten bei den Gebäuden A und B Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume ausschließlich auf der zur Schienentrasse abgewandten Seite angeordnet werden.

1.8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

1.8.1 Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf den letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mindestens 1:1,5 anzulegen. Außerdem sind Fundamente für die Randbefestigung der Verkehrsflächen auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Ausladung von 30 cm und einem Höhenunterschied bis 50 cm zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Dachform: siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen. Entlang der Mannheimer Straße (Planfelder A, B1 und B2) sind ausnahmsweise auch Walmdächer zulässig, wenn sich dies aus der benachbarten Altbebauung herleiten läßt.

2.1.2 Dachaufbauten (Dachgauben): sind nur bei den Gebäuden an der Mannheimer Straße zulässig. Sie sind als "stehende" Gauben auszubilden, d. h. die Gaubenhöhe soll etwa das 1 1/2-fache der Breite haben. Die Länge alle Gauben zusammen darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Bei Doppelhäusern entsprechend des § 6 Abs.7 LBOAVO.

2.1.3 Dachneigung: siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen. Bei der Ausführung von Doppelhäusern an der Mannheimer Straße ist die Dachneigung einheitlich auszuführen.

2.1.4 Stellplätze und Zufahrten: sie sind mit wasserdurchlässigem Belag, wie Rasenpflaster mit groben Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Feinschotter oder Schotterrasen auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgeplastert werden.

2.2 Die Festsetzung der Höchstgrenzen von Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO und § 18 Abs.1 BauNVO)

2.2.1 Sockelhöhe: sie darf bei den Gebäuden in den Planfeldern A, B1, B2 und C max. 0,80 m und bei allen Gebäuden der Planfelder D1 bis D5 max. 0,50 jeweils gemessen zwischen Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche und Oberkante Erdgeschoß-Roh-Fußboden, betragen.

2.2.2 Traufhöhe: sie darf bei den Gebäuden in den Planfeldern A, B1 und B2 max. 6,75 m und bei allen übrigen Gebäuden max. 6,35 m betragen. Im Planfeld C darf bei

eingeschossiger Bebauung ein Maß von 4,50 m nicht überschritten werden.
Als Traufhöhe gilt das Maß, gemessen an der Außenwand der Gebäude, zwischen Oberkante angrenzender Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3. Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.3.1 Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke: sie sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Die Auswahl der Pflanzen soll entsprechend der Artenliste erfolgen bzw. ist auf die potentielle natürliche Vegetation der Artenliste abzustimmen. Zusätzlich wird das Anpflanzen von regionaltypischen Obstbäumen empfohlen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen.

2.3.2 Einfriedigungen: entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, im Bereich der Baulinien oder vorderen Baugrenzen, sind Einfriedigungen in Form von Saumsteinen, Hecken oder Sträuchern zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune bis 0,80 m Höhe zulässig. Sie sind in eine Bepflanzung mit Hecken oder Sträuchern zu integrieren. An den übrigen Grundstücksseiten sind Zäune auch bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Diese sind ebenfalls mit Sträuchern oder Hecken zu hinterpflanzen. Massive Sockel für Zäune dürfen max. 0,30 m hoch ausgeführt werden. Auf das Anpflanzen von nicht heimischen Geschnittenen Nadelgehölz-Hecken (z. B. Thuja, Scheinzypressen) ist zu verzichten. Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedigt werden.

2.3.3 Sichtschutzwände: an gemeinsamen Grundstücksgrenzen bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist auf der Gartenseite die Errichtung von Sichtschutzwänden bis zu einer Höhe von 2,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Roh-Fußboden und einer Länge von 3,00 gemessen ab hinterer Gebäudeflucht zulässig.

2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) wird gemäß folgendem Schlüssel erhöht:

Einfamilienhäuser:	2	Stellplätze
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen:		
1-Zimmer-Wohnung	1	Stellplatz

2-Zimmer-Wohnung	1,5 Stellplätze
3- und mehr Zimmer-Wohnung	2 Stellplätze

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Belange des Bodenschutzes sowie der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden:**
1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.
 2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
 3. Als Lager sind Mieten vorzuziehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG Baden-Württemberg gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.).
 4. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
 5. Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.
- 3.2 Reduzierung des Regenwasserabflusses:** Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser aus Dachflächen auf den Grundstücken breitflächig zu versickern bzw. Versickerungsmulden oder Teiche anzulegen (keine Sickerschächte).
- 3.3 Eingrünungspläne:** für die jeweils erforderlichen Baugesuche sind grundsätzlich entsprechende Eingrünungspläne über die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen vorzulegen.

ARTENLISTE

Alle ausgewiesenen Pflanzflächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Gehölzen der entsprechenden potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. (Buchen - Eichen - Wald)

Die nachfolgend genannten Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

1. BÄUME I. ORDNUNG

Mindestgröße als Hochstamm 3xv. STU 16/18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Pinus sylvestris	Gemeine-Kiefer
Prunus avium	Wild-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Zusätzlich im Innenbereich des Baugebiets

Corylus columa	Baum-Hasel
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus rubra	Rot-Eiche
Robinia pseud. 'Monophylla'	Grossblättrige Akazie

2. BÄUME II. ORDNUNG

Mindestgröße als Hochstamm 3xv. STU 12/14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Zusätzlich im Innenbereich des Baugebiets:

Acer plat. 'Globosum'	Kugel-Ahorn
Carpinus bet. 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Malus in Sorten	Zier-Apfel - Zuchtformen
Prunus in Sorten	Zier-Kirschen/Pflaumen - Zuchtformen
Pyrus cal. 'Chanticleer'	chin. Wild-Birne
Obstbäume	

3. GEHÖLZE

Mindestgröße 2xv. 60/100cm

Berberis vulgaris	Gemeine-Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdom
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa multiflora	Büschel-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball

1. Zusätzlich im Innenbereich

Blütengehölze wie:

Amelanchier lamarckii, Cornus mas, Forsythia intermedia, Kolkwitzia amabilis, Philadelphus in Sorten, Ribes i.S., Rosa i.S., Spiraea i.S., Syringa i.S., Viburnum i.S., Weigela i.S.

Bodendecker:

Cotoneaster, Hedera helix, Lonicera pileata, Symphoricarpos 'Hancock', Vinca, verschiedene Stauden

4. Schling- und Kletterpflanzen

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Kletter-Rosen	
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera x heckrottii	Duftendes Geißblatt
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Sching-Knöterich