



## Bebauungsplan „Hardtwaldsiedlung – Hockenheimer Straße“

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1-3 und Abs. 5-7 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Es wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach Abs. 3 Ziffern 2 bis 5 sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Anlagen nach § 19 BauNVO darf die GRZ max. bis zu 50 % überschritten werden (bis max. 0,6). Eine Geschosszahl wird nicht festgesetzt. Stattdessen wird der Baukörper seiner Kubatur nach beschränkt, d.h. Traufe und Firsthöhe darf nicht höher als der vorhandene Hauptbaukörper entlang der Hockenheimer Straße sein. Die Höhen sind auf Hinterkante Gehweg bezogen und der Anlage 1 zu entnehmen. Die Höhen der Gehweghinterkante sind im Plan eingetragen. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Die errechneten absoluten Werte können wegen Messtoleranzen um max. 5 % überschritten werden.

#### 3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Es werden 2 Flächen mit unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt (A + B).

Die der Hockenheimer Straße zugewandte Fläche A gilt insbesondere der Bestandssicherung. Untergeordnete Bauteile sind bei Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig wie Balkone, Überdachungen, Wintergärten, wenn sie nicht mehr als 2,00 m hervortreten, sowie eine Gesamtbreite von 3,00 m nicht überschreiten.

Die rückwärtige Fläche B dient der baulichen Erweiterung der Wohnnutzung. Ausnahmsweise darf über eine Tiefe von max. 8,00 m die seitliche Baugrenze um max. 1,80 m überschritten werden.

Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen sowie Freiplätze und Terrassen bis zu maximal 1/3 der Gebäudelänge um 2,00 m sind als Ausnahme bei der rückwärtigen Baugrenze dann zulässig, wenn sie keine Geländeflächen in Anspruch nehmen (Auskragungen, Stützenstellungen). Die Terrassen und Freiplätze sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im rückwärtigen Grundstücksteil werden sämtliche Nebengebäude und Anlagen

einschließlich Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. 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.

#### 4. Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt in Form einer einseitigen Grenzbebauung. Die Grenzbebauung ist durch die Festsetzung von Baulinien vorgegeben. Bezüglich der übrigen Grenzen gilt offene Bauweise.

#### 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den mit Gestaltungsauflagen belegten Vorgartenflächen sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn sie eingegrünt werden, das Oberflächenwasser versickern kann und die beanspruchte Fläche einschließlich Zufahrt das Maß nach Ziffer 2 überschreitet. Hiervon sind die rückwärtigen Flächen ausgeschlossen.

#### 6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)**

### **7. Dächer / Dachaufbauten**

Als Dachform wird das Sattelfach mit einer Mindestneigung von 20° und einer maximalen Neigung von 45° vorgegeben, wobei für Garagen und Nebengebäude als untere Grenze 10° gilt. Das Pultdach ist ausnahmsweise zulässig, sofern es sich den Hauptbaukörpern unterordnet (z.B. als Gelenkbau).

Die Eindeckung ist in den Farben naturrot bis dunkelbraun zulässig. Andere Farben in gedecktem Ton sind ausnahmsweise zulässig.

Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Minstdachneigung von 30° als Satteldach- oder Schleppgaube zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf nicht mehr  $\frac{1}{2}$ , jede Einzelgaube nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge, maximal 4,00 m betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,00 m vom First einen Abstand von mindestens 3 Dachziegelreihen einhalten.

### **8. Einfriedigungen**

Zwischen den Doppelhaushälften ist ein Sichtschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von maximal 4,00 m in Holz oder Mauerwerk über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig.

Die Einfriedigungen generell sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in Form von Maschendraht oder vergleichbarer durchlässiger Ausführung zulässig. Die Höhe der Einfriedigung vor der vordere Baugrenze dar das Maß von 0,80 m gemessen ab Oberkante Gehweg nicht überschreiten.

### **9. Gestaltung der Freiflächen**

Die Erschließungsflächen (Stellflächen und Hauszugänge) sind mit offenen Fugen zu gestalten, die gestatten, dass das Regenwasser einsickern kann (Fugenanteil größer/gleich 35%), oder als wassergebundene Decke auszubilden. Die im Bebauungsplan mit gestalterischen Auflagen belegten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

### **10. Lärmschutz (Querschnittsberechnung Anlage 2)**

In der überbaubaren Grundstücksfläche A (Baubestand = Lärmpegelbereich II) sind bei grundsätzlichen Umbauten Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse II und in der straßenabgewandten überbaubaren Grundstücksfläche B (Lärmpegelbereich I) bei Neubauten Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse I einzubauen (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8).

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 16.12.1994 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bauamt Oftersheim, den 05. Juli 1994

## Anlage Höhenangabe für Hockenheimer Straße in Oftersheim

Alle Höhe in m N ü. NN

Haus-Nr.	Flst. Nr.	Traufhöhe	Firsthöhe
1	3353	108,15	110,50
2	3354	108,15	110,50
3	3355	108,30	110,65
4	3356	108,30	110,65
5	3357	108,27	110,57
6	3358	108,27	110,57
7	3373	108,70	111,62
8	3373	108,70	111,62
9	3374	108,75	111,39
10	3375	108,75	111,39
11	3376	108,25	110,69
12	3377	108,25	110,69
13	3420	108,31	110,62
14	3421	108,31	110,62
15	3422	108,51	110,78
16	3423	108,51	110,78
17	3424	108,45	110,76
18	3425	108,45	110,76

gemessen am 27.07.1994