

Gemeinde Oftersheim



Bebauungsplan „Im Sand auf den Kohlwald“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Nach § 10 (1) Baunutzungsverordnung wird das Gartengebiet als Sondergebiet für Eigentümergeärten und Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz festgesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen ist je Grundstück ein Gartenhaus zulässig, das der Aufbewahrung von Garten- u. sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dient, nicht jedoch zur Übernachtung bestimmt ist. Toiletten und Feuerstätten sind ausgeschlossen.

Tierhaltungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Grund- und Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Gartenhäuser bzw. Geschirrhütten sind bis zu 16,0 m² zuzüglich eines Vordaches mit einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig. Das heißt, wenn das Haus bzw. die Hütte kleiner als 16,0 m² beträgt, kann die Überdachung eines Freisitzes entsprechend größer sein. Die max. Firsthöhe beträgt 3,0 m.

Gewächshäuser sind bis maximal 15 cbm zulässig. Folienkonstruktionen sind unzulässig ebenso wie die Aufstellung von Wohnwagen.

Die Größe der einzelnen Eigentümergeärten darf nicht kleiner als 300,0 m² betragen, d.h. Teilungen unterhalb dieser Größenordnung sind unzulässig. Für die Dauerkleingärten gilt die Größenbeschränkung von minimal 200 qm und max. 400 qm.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nach § 23 BauNVO sind diese durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig.

Je Kleingartenparzelle ist 1 Nutzbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume sind weitmöglich zu erhalten, soweit es sich um heimische standortgerechte Gehölze handelt. Die vorhandenen Bäume sind im Plan (vergleiche auch Pflanzliste / Anlage 1).

Terrassen und Wege sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser versickern kann. Dachflächenwasser ist wieder dem Boden zuzuführen. Zur Begrenzung der Flächenversiegelung dürfen je Grundstück max. 15 % der Fläche überbaut und befestigt werden.

4. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellplätze

Stellplätze, soweit erforderlich, sind außerhalb der Kleingartenanlage ausgewiesen. Für die Eigentümergeärten sind Stellplätze dem

Erschließungsweg bis zur vorderen Baugrenze ab Hinterkante Gehweg zuzuordnen bis einer Tiefe von 5,00 m (Hinterkante Geh- bzw. Zufahrtsweg). Die befestigte Fläche ist wasserdurchlässig auszubilden und zu begrünen

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Gestaltung der Gerätehütten bzw. sonstigen Gebäude

Die Dächer sind als Satteldach auszuführen. Ausnahmsweise ist auch ein Pultdach zulässig. Als Deckungsmaterial können Ziegel, Schiefer usw. verwendet werden. Die Dachdeckung ist im gedeckten Farbton zu halten. Die Wände sind entweder in Holzkonstruktion zu erstellen oder zu verschalen und in gedecktem Ton (Brauntöne) zu streichen. Die max. Firsthöhe beträgt 3,00 m.

7. Einfriedigungen

Die gesamte Anlage der Kleingärten ist mit einem Zaun von 1,50 m Höhe aus grünem Maschendraht und Stahlpfosten in einheitlicher Gestaltung einzufassen. Innerhalb der Einfriedigung können die einzelnen Parzellen bis 1,0 m Höhe eingegrenzt werden. Für die Eigentümergeärten gilt generell die maximale Höhe von 1,50 m.

Die Einfriedigungen können auch als Hecken (siehe Pflanzliste / Anlage 1) ausgeführt werden.

An die Feldlage angrenzende Grundstücke müssen nach § 11 Nachbarrechtsgesetz einen Abstand von größer/gleich 0,50 m einhalten.

8. Freileitungsschutzstreifen und Mindestabstände nach DIN VDE 0210

1. Für die Planung baulicher Anlagen gelten eingeschränkte Bauhöhen. Es können nur solche Gebäude mit Dacheindeckungen nach DIN 4102, Teil 7, errichtet werden, bei denen die Mindestabstände bezogen auf Dachneigung größer 15° von 3,0 m sowie bezogen auf Flachdach und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 15° von 5,0 m zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.

Die Errichtung von Gartenhäusern mit einer maximalen Firsthöhe von 3 m ist zulässig.

2. Bei den zu pflanzenden Baum- und Strauchgehölzen sind solche niedrigwachsende Arten vorzusehen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes von 2,5 m keine Rückschnitte erfordern.

Im ungünstigsten Bereich sind Wuchshöhen von 13 m zulässig.

3. Der Bereich des Mastes Nr. 1300/039 ist bezogen auf dessen Fachwerk im Abstand von 6 m von Hochbauten aller Art sowie von unterirdischen leitfähigen Systemen aus masterdungstechnischen Gründen freizuhalten.

Bei den Detailplanungen und Erschließungsmaßnahmen ist zu beachten:

- Um vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Errichtung eines Gartenhauses im Sinne der Unfallverhütung und der Betriebssicherheit der Leitung unterweisen zu können, muss sich die für die Bauarbeiten verantwortliche Person rechtzeitig an die Badenwerk AG, Betriebsleitung Höchst- und Hochspannungsnetz, Netzbetriebsstelle Leimen, Telefon (06224) 71352, wenden.

- Von dem vorsorglich dreifach beigefügten Merkblatt ist je eine Fertigung der Vorstandschaft des Gartenbauvereins und der für die Erschließung des Kleingartengeländes verantwortlichen Person auszuhändigen.
- Fahrflächen sind in der Nähe von Masten so anzulegen, dass zwischen deren Begrenzung und dem Mast ein Abstand von 2 m eingehalten ist.
- Am Mast dürfen keine Drähte befestigt und Zäune nicht näher als 2 m zu dessen Fachwerk errichtet werden. Wegen möglicher elektrostatischer Aufladungen die zwar ungefährlich sind, jedoch beim Berühren blanker metallischer Teile wahrgenommen werden können, wird bei Einzäunung empfohlen, kunststoffummantelten Maschendraht zu verwenden. Auch die Regenrinnen der Gartenhäuser sollten aus PVC bestehen.
- Wegen der Standsicherheit des Mastes darf in einem Radius von 10 m um dessen Mittelpunkt, ohne die Badenwerk AG vorher zu verständigen kein Erdreich abgetragen werden.
- Falls das Gelände beim Maststandort aufgefüllt wird und dabei die Fundamentsockel mit Schüttmaterial überdeckt werden bedingt dies, das Mastfundament auf Kosten des Veranlassers entsprechend hochzubetonieren und die Masterdungsanlage zu ändern.
- Im Bereich des Mastes sind, um Korrosionsschäden durch ständige Nässung infolge schlechter Durchlüftung zu vermeiden, Gehölze in einer solchen Entfernung zu pflanzen, dass im Endwuchs mindestens noch ein Abstand von 1 m zu den Fundamentköpfen und den Stahlteilen des Mastes vorhanden ist.
- Sollte sich eine über-oder unterirdische Nutzung des Geländes im Bereich des Mastes – siehe unter 3. – beispielsweise mit Gartenhäusern, Wasserzapfstellen, Wasserleitungen usw. nicht vermeiden lassen, so sind die Planungsdetails unbedingt mit uns vor Ort abzustimmen.
- Um jederzeit bei Leitungskontrollen oder betrieblichen Arbeiten in das Kleingartenareal gelangen zu können, ist dem Badenwerk ein Türschlüssel vom Haupteingang auszuhändigen. Der Schlüssel wird bei der genannten Netzbetriebsstelle in Leimen aufbewahrt.

Im Kleingartenbetrieb ist keine Versorgung mit elektrischer Energie vorgesehen.

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 20.02.1998 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stand:

20.02.1998