

Gemeinde Oftersheim



Bebauungsplan „Links am Plankstadter Weg“

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. 1 S. 1950).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 1 Flächennutzung

Art und Begrenzung der einzelnen Gebiete sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragungen im Bebauungsplan festgelegt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung §§ 3, 4 BauNVO

Die Baugebiete sind:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 (3) Ziffer 2-6 BauNVO sind nicht zulässig)
- Mischgebiet (Mi) § 6 (3) sind nicht zulässig

§ 3 Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die im zeichnerischen Teil in Füllschemata angegebenen Zahlen der Vollgeschosse und die Festsetzungen der Geschossflächenzahlen.

Die angegebenen Geschossflächenzahlen stellen Höchstwerte dar. Für den Bereich D wird I Vollgeschoss und für die Teilbereiche D1 – D4 werden II Vollgeschosse vorgegeben. Baugrenzen und Baulinien sind bindend.

§ 4 Bauweise § 22 BauNVO

1. Die Bauweise ist für die Teile des Gebietes unterschiedlich festgesetzt.
 - 1.1. Abweichende, besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Diese wird wie folgt definiert:
 - Kettenhäuser (KH) im Gebiet B; d.h. zweigeschossige Häuser mit zwischenliegenden, mindestens 3,0 m breiten eingeschossigen Bauteilen (z.B. Garagen).
 - Freistehende Häuser (FH) im Gebiet E, mit einseitiger Grenzbebauung von Garagen mit geneigten Dächern.
 - 1.2. Geschlossene Bauweise für Reihenhauszeilen (RH im Gebiet A + C), Hofhauszeilen (HH im Gebiet D), d.h. Häuser im Winkel-U oder L-Form mit geschützten Gartenhöfen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan
2. Maßgebend für die Bauweise ist die Eintragung im Bebauungsplan.

§ 5 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

1. Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des B-Planes.
2. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen im B-Plan.
3. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht zulässig.
Ausnahmen: § 8 Abs. 2-4 dieser Bebauungsvorschriften und Maßnahmen für den Immissionsschutz.

§ 6 Die Höhenanlage baulicher Anlagen

Die Höhenanlagen der Gebäude richten sich nach der O.K. Randsteinhöhen.

Definitionen:

Die Bezugshöhe für Sockel, Traufe, First ist das Höhenmaß des Gehweges, gemessen bei Mitte Gebäude. Die Traufe ist der Schnittpunkt U.K. Sparren mit der Außenhaut.

Reihenhäuser -Traufhöhe	(Gebiet A)	6,00 m
Kettenhäuser mit zwingend 2-geschossigen Gebäudeteilen -Traufhöhe	(Gebiet B)	min. 5,50 m max. 6,00 m
-Firsthöhe		max. 10,00 m
Reihenhäuser -Traufhöhe	(Gebiet C)	5,50 m
Hofhäuser	(Gebiet D)	max. 4,00 m
Freistehende Häuser	(Gebiet E)	min. 2,75 m max. 3,50 m

Die Höhenanlagen zusammenhängender Gebäude sind entsprechend dem Gelände- und Straßenverlauf aufeinander abzustimmen.

§ 7 Stellplätze und Garagen

1. Die Stellplätze, Einzel- und Sammelgaragen sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes angegeben.
2. Die Traufhöhen der Einzelgaragen in dem Gebiet E dürfen 2,50 m nicht überschreiten; Dachneigung zwischen 25° und 30°.
3. Die Garagen sind in massiver Bauweise zu erstellen.
4. Bei den Hofhäusern (Gebiet D) sind die Garagen in die Wohngebäude einzubeziehen.

5. Die Gemeinschaftsanlagen im Gebiet A sind als Einheit zu gestalten; sie sind mit Flachdach auszuführen.
6. Im Wohnquartier E und C dürfen Carports zwischen Garagen und Gehweghinterkante, auf dem Garagenvorplatz errichtet werden in einer max. Höhe von 2,50 m als Flachdach, flachgeneigtes Sattel-oder Pultdach. Im Wohnquartier B sind Carports ausnahmsweise zwischen dem nach Bebauungsplan 1-geschosigen Gebäudeteilen und Gehweghinterkante zulässig, wenn die Belichtung weiterhin durch Verwendung von Glaskonstruktionen gewährleistet ist. Im Übrigen sind sie ausgeschlossen. § 6 Abs. 1 S. 4 LBO bleibt von dieser Regelung unberührt.

§ 8 Die Flächen für Ver-und Entsorgung sowie die Lage oberirdischer Versorgungsanlagen

1. Für die Entwässerung gelten die Vorschriften der Kanalisationssatzung der Gemeinde Oftersheim.
2. Die Standorte für die Umformerstationen sind im B-plan festgelegt.
3. Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl dürfen im B-plan auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.
4. Freiluftleitungen und Masten (110 KV Leitung) im Bereich der Scheffelstraße sind zulässig. Die entsprechenden Sicherheitsvorschriften des Badenwerks sind zu beachten. Im übrigen Planungsbereich sind Verkabelungen vorgesehen (20 KV-Leitung).

§ 9 Landschaftsplanerische und grünordnerische Maßnahmen (§ 1 a i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite min. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrassen oder Feinschotter auszuführen.
2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur von einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
4. Pflanzung entlang der L 544 (Schutzpflanzung vor der Lärmschutzwand und an Wällen):
Freiwachsende Hecken aus Feldgehölzen:
Feldgehölzarten: Crataegus Monogyna (Weissdorn), Prunus Spinosa (Schlehdorn), Rosa Canina (Hundsrose), Viburnum Lantana (Wolliger Schneeball), Corylus Avellana (Haselnuss)
5. Die privaten Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Benutzung anzulegen und zu erhalten. Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgärten angelegt werden.
6. Die im Bebauungsplan eingetragenen Neupflanzungen von Bäumen und Hecken sind am vorgesehenen Standort zu pflanzen (Pflanzgebot). Bei Ausfall müssen sie ersetzt werden.

§ 10 Schallschutzmaßnahmen

Die planerischen Schallschutzmaßnahmen sind durch Aufschüttungen als Wall und durch Wände ausgewiesen.

Objektgebundene Schallschutzmaßnahmen werden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens Nr. 9030 für folgende Einzelbereiche vorgeschrieben: A1, C1, C2, E1.

Die Einzelbereiche sowie die betroffenen Gebäudeteile sind in dem beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Schallschutzmaßnahmen für den Bereich:

- A1 im EG und OG Schallschutzklasse 3-4 für Fenster
- C1/C2 im OG Schallschutzklasse 2-3 für Fenster
- E1 Schallschutzklasse 2 für Fenster

Auszug aus den VDI-Richtlinien 2719, „Schalldämmung“ von Fenstern mit Bezeichnung der Schallschutzklasse orientierenden Hinweisen zu Kontruktionen von Fenstern:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4319 an der nördlichen Grundstücksgrenze ab Gebäudehinterkante in österlicher Richtung muss eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m errichtet werden. Das gleiche trifft für Flst.Nr. 4314 zu. Hier ist an der östlichen Grundstücksgrenze ab Gebäudehinterkante in nördlicher Richtung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten.

An den Gebäudeaußenwänden der Grundstücke Flst.Nr. 4314 und Flst.Nr. 4319 zum Grundstück Flst.Nr. 4316 bzw. Flst.Nr. 4317 sind keine Öffnungen zulässig.

Stand:

Gemeinde Oftersheim, den 10.09.2002

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

§ 1 Die Gestaltung baulicher Anlagen

1. Die baulichen Anlagen sind innerhalb der im Bebauungsplan angegebenen Baulinien und Baugrenzen jeweils als funktionelle und gestalterische Einheit zu entwickeln.
2. Dächer und Dachaufbauten
 - Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen
 - Für die Gebiete B und D sind auch gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°-30° zulässig.
 - In dem Gebiet E mit einer Dachneigung zwischen 25° und 30°; die im Füllschema eingetragene Firstrichtung gibt die Hauptfirstrichtung an.
 - In den Gebieten A und C mit einer Dachneigung von 25°.
 - Dachgauben sind als Schlepp- und Satteldachgauben bis zu einer Breite von 50% der Dachlänge jedoch nicht länger als 4,00 m zulässig. Dabei darf sich bei Doppel- und Reihenhäusern die max. zulässige Länge an der Grenze nicht addieren. Zwischen Gauben sind Abstände von min. 0,90 m einzuhalten. Andere Formen von Dachgauben wie Walmdachgauben oder Gauben mit Tonnendächern sind als Ausnahme zulässig. Dachgauben müssen folgende Mindestabstände einhalten:
 - a) Vom First = 0,50 m
 - b) Von der Traufe = 0,50 m
 - c) Vom Ortgang = 1,00 m
 - d) Zwischen Gauben = 0,90 m
 - Dachaufbauten zur Energieeinsparung wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell im Rahmen der Maximalmaße für Dachgauben zulässig.

§ 2 Die Gestaltung der Außenanlagen

1. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Der Böschungsfuß muss mindestens 50 cm vor der Grenze zurückliegen.
2. Die straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind spätestens bei Fertigstellung der Straßen mit einem Rasenbord von max. 10 cm Höhe zu versehen.
3. Einfriedungen zusammenhängender Baugruppen sind einheitlich zu gestalten. Die Art der Einfriedung wird auf die folgenden Möglichkeiten beschränkt:
 - 3.1. Im Bereich der verdichteten Bauquartiere A, B, C und D sind im Anschluss an die Gebäude Sichtschutzblenden bis max. 2,00 m Höhe und bis max. 3,50 m über die hintere Baugrenze hinaus zulässig.
 - 3.2. Zwischen benachbarten Grundstücken werden Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zugelassen.
 - 3.3. Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind bis auf Sichtschutzblenden ausgeschlossen.

3.4. Einfriedungen der Vorgärten

3.4.1. Gebiet A, B, E:

Die Vorgartenzone ist als umschlossener Vorgartenbereich mit geschnittenen Hecken abzugrenzen. Geschnittene Hecken, Höhe ca. 1,00 m, Breite ca. 1,00 m Straucharten wie z.B.:

Carpinus betulus (Hainbuche),
Ligustrum vulgare (Liguster)

Innerhalb der geschnittenen Hecke darf ein 0,60 m hoher Maschendrahtzaun so eingebaut werden, dass er später von der Hecke überwachsen ist. Anstelle des 0,60 m hohen Maschendrahtzaunes ist auch ein Holzzaun bis 0,60 m Höhe zulässig, der vor der Hecke entlang der Straßengrenze errichtet werden darf.

3.4.2. Einfriedigungen entlang den von Straßen unabhängigen Fußwegen:

Geschnittene/freiwachsende Hecken, Höhe ca. 2,00 m. In Verbindung mit den vorgeschriebenen Hecken darf zusätzlich ein 1,00 m hoher Maschendrahtzaun so errichtet werden, dass dieser später von der Hecke überwachsen wird.

3.4.3. Abgrenzung der Privatgärten zu öffentlichen Flächen:

Freiwachsende Hecken, Höhe ca. 2,00 m, Breite 2,00 - 3,00 m
Straucharten:

Pyracantha Coccinea (Feuerdorn)
Prunus Laurocerasus (Lorbeerkirsche)
Spiraea Vanhouttei (Prachtspiere)
Mosus (Schneebeere)
Weigela I.S. (Weigelie)
Wildrosen

In Verbindung mit den vorgeschriebenen Hecken darf zusätzlich ein 1,00 m hoher Maschendrahtzaun so errichtet werden, dass dieser später von der Hecke überwachsen wird.

§ 3 Müllstellplätze

Müllbehälter sind nach Maßgabe der jeweiligen gültigen städtischen Satzung in geeigneten Boxen und Räumen unterzubringen. Deren Entfernung zur Straßen darf 15,00 m nicht überschreiten. Müllboxen sind mit baulichen Anlagen – Garagen, Mauern, Einfriedungen – zu verbinden. Ihre Türen dürfen nicht in öffentliche Wege schlagen.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Automaten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschossbereich anzubringen.

Hinweise

1. Für Verputz oder Anstrich vorgesehene Gebäudeaußenwände sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen bzw. zu streichen.
2. In Ergänzung zur Bauvorlagenverordnung und unter Bezug auf §§ 111 und 89 LBO sind zur Genehmigung mit den Bauanträgen, Außenanlagepläne i.M. 1:100 aus denen Details der Einfriedigungen, Grünanlagen befestigten Plätzen und der Müllunterbringung hervorgehen, vorzulegen. In sämtlichen Ansichten und Schnitten sind der bestehende und der geplante Geländeverlauf sowie die angrenzende Bebauung darzustellen.

Stand:

Gemeinde Oftersheim, den 11.06.2002