

Bebauungsplan
„Ortserweiterung Süd-Ost“
5. Änderung
Schriftliche Festsetzung

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1-3, Abs. 5-7 BauGB in
Verbindung mit §§ 1-23 BauNVO**

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahme nach Abs.3 Ziffer 4 und 5 (Gartenbaubetrieben und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen. Die Maße beziehen sich auf die Ausgangshöhe als Interpolierung der Höhe des Wendehammers und der Höhe des Weges hinter der Gartenstraße.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) werden durch Baugrenzen festgesetzt. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Garagen und Stellplätze an den unter Ziffer 5 definierten Stellen sämtliche Nebenanlagen ausgeschlossen (hierzu gehören nicht Einfriedungen und Sichtschutzblenden).

In den nicht zur Bebauung vorgesehen 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 Wiederverwendung 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 eine geschlossene Bauweise in der Form von Gartenhofhäusern (Winkelhäuser) festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen

Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch vorhandene Straßen, Gartenstraße und in Verbindung mit dem Erschließungsweg „In den Seegärten“. Für die Führung der Erschließungsleitungen sowie dem Anliegerverkehr der Grundstücke wird ein privates Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten und zu Lasten der betroffenen Grundstückseigentümer festgesetzt. (siehe zeichnerische Festsetzungen)

7. Lärmschutz

Entlang der Grundstücksgrenze nach Nordwesten ist zum Schutz der Grundstücke Flst.Nr.4122 eine Lärmschutzwand mit 1,80 m Höhe vorzusehen. Sofern eine Grenzgarage errichtet wird, ist dieser Lärmschutz im Anschluss an die Garagen im Bereich der Stellplätze auf dieselbe Grenzlänge (Flst. 4122) als private Maßnahme auszuführen. (Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft)

8. Ausnahmen

Die Ausnahmen unter Ziffer 7 des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden im Änderungsplan ausgeschlossen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

9. Dächer/ Dachaufbauten

Dachform und Neigung werden durch die festgesetzten maximalen Höhen definiert. Es sind freie Dachformen zulässig, jedoch innerhalb der Hausgruppe (Gartenhofhäuser) abgestimmt. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

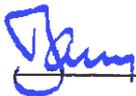
10. Einfriedigungen

Zwischen den Reiheneinheiten ist eine Sichtschutzblende bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis max. 3,0 m Tiefe zulässig. Die rückwärtige Einfriedigung wird durch eine grünordnerische Festsetzung im zeichnerischen Teil definiert (Hecke).

11. Gestaltung der Freiflächen

Die Erschließungsflächen (Stellflächen und Hauszugänge) sowie Terrassen sind so anzulegen, dass das Regenwasser versickern kann. Die übrigen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und in Stand zu halten.

Oftersheim, den 21. Januar 2009



Baust (Bürgermeister)



**Begründung zum Bebauungsplan
„Ortssanierung Süd-Ost“
5. Änderung**

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Änderungsverfahren bezieht sich auf die Grundstücke Flst. Nr. 2218 und 4127 und umfasst eine Fläche von 16 ar.

2. Planerfordernis, städtebauliche Konzeption:

Für die Grundstücke Flst. Nr. 2218 und 4127 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan vom 06.03.1968 nur zum Teil ein Baurecht ausgewiesen. Auf den Grundstücken sollen zur Nachverdichtung 5 Gartenhofhäuser errichtet werden. Die übrigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortserweiterung Süd-Ost“ bleiben ebenso wie die Baugestaltungsvorschriften, bis auf die Festsetzungen unter B 7.-9., unverändert gültig. Die Ausnahmen unter Ziffer 7 des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden im Änderungsplan ausgeschlossen.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Planaufstellungsverfahren:

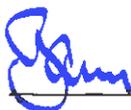
Es handelt sich bei der Planänderung um eine Nachverdichtung. Für das Verfahren werden die §§ 13 und 13a BauGB in Anspruch genommen mit der Folge, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt wird und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4(1) BauGB abgesehen wird.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 (2) Gelegenheiten zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB beteiligt. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 (4) BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Erschließung, Bodenordnung, Kosten:

Das Grundstück wird durch vorhandene Straßen, die Gartenstraße in Verbindung mit dem Erschließungsweg „In den Seegärten“ erschlossen. Eine Durchfahrt von der Gartenstraße in die Straße „In den Seegärten“ wird durch verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen ausgeschlossen. Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Der Gemeinde entstehen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und weiteren Erschließung entstehen, werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit einem privatem Vertragspartner gesichert.

Oftersheim, den 21. Januar 2009



Baust Bürgermeister

