

GEMEINDE OFTERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN " ZWISCHEN MANNHEIMER STRASSE U. MAX-PLANCK-STRASSE
- TEIL I "

B E G R Ü N D U N G

1. Städtebauliche und bauliche Zielvorstellungen

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Oftersheim ist bestrebt, neben der Bebauung von Neubauflächen am Ortsrand auch die innerhalb der bebauten Ortslage noch vorhandenen Baulücken und großen rückwärtigen Gartenflächen für eine Wohnbebauung zu aktivieren. Eine Möglichkeit dafür bietet sich in dem Bereich der nördlichen Mannheimer Straße an. Er ist durch eine "gewachsene" Altbebauung entlang der Mannheimer Straße und der von ihr nach Westen abzweigenden Hildastraße und durch Neubauten im Nordwesten, entlang der Max-Planck-Straße, geprägt. Im Innern dieses Wohnquartiers liegen einige großflächige Gärten, die sich für eine Erschließung und Errichtung von Wohngebäuden eignen. Durch die Realisierung dieser Planung läßt sich eine städtebaulich gewünschte bauliche Verdichtung an ortskernnaher Stelle erreichen. Die allgemeine Zielsetzung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird erfüllt, da hierdurch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen für Bauzwecke reduziert werden kann.

Für Teile des Plangebietes liegen konkrete Bau- und Nutzungswünsche vor. Um für eine Bebauung die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet schließt in nördlicher Richtung unmittelbar an das Ortszentrum der Gemeinde an. Es wird durch die vorhandene Bebauung entlang der Mannheimer Straße, der Hildastraße und der Max-Planck-Straße begrenzt. Für die Planung werden Teile oder ganze Grundstücke im Gartenbereich dieses Gebietes genutzt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 3.800 qm.

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt und damit der vorhandenen gemischten Bebauung entlang der Mannheimer Straße angepaßt. Der westliche Teil orientiert sich dagegen zu der Wohnbebauung im Bereich der Max-Planck-Straße hin und wird daher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Vorgesehen ist im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Wohnbebauung. Lediglich der östliche Bereich des Grundstücks 5/1 wird für eine Nutzung als Lagerplatz und zwar ausschließlich zum Abstellen von Pkw-Neu- und Gebrauchtwagen vorgesehen. Dieser Platz wird von einem Kfz-Handelsbetrieb

genutzt, der seinen Sitz in der Mischgebietszone der Mannheimer Straße hat und der den vorhandenen Hauptzugang zum Betrieb und zum neuen Lagerplatz weiterhin an der Mannheimer Straße belassen wird. Eine bauliche Nutzung auf dem Lagerplatz soll lediglich für kleinflächige Nebengebäude (bis max. 40 qm) zulässig sein.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit "2-geschossig zwingend", mit "2-geschossig als Höchstgrenze" und, für die westlich gelegenen Bauplätze, mit "1-geschossig mit als Vollgeschoß zulässigem Dachausbau" vorgesehen. Diese Festsetzung ergibt sich aus den vorliegenden Bauwünschen und in Anpassung an die allseits bereits vorhandene Bebauung. Sie entspricht damit sowohl städtebaulichen Zielsetzungen als auch den Wohnwünschen der künftigen Eigentümer.

1.4 Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über den vorhandenen Straßenstutzen, der von der Hildastraße nach Norden hin abzweigt. Dieser Stutzen wird in nördlicher Richtung weitergeführt, dabei etwas nach Osten verschwenkt, um die "Geradeaus-Sicht" zu vermeiden und damit eine Verminderung der Fahrgeschwindigkeit zu erreichen. Der Ausbau dieser Straße soll als "Mischverkehrsfläche", d.h. ohne höhenmäßige Trennung zwischen der Fahrbahn und der Gehwegzone, erfolgen. Diese Regelung bietet sich an, da das Plangebiet innerhalb einer 30 km - Zone liegt.

Die Straße soll später nochmals in nördlicher Richtung verlängert werden, sobald dort gleichfalls eine Bebauung der Gärten gewünscht wird. Um am Endpunkt der zunächst geplanten Straße eine Wendemöglichkeit zu schaffen, werden Teile der beiderseits liegenden Privatgrundstücke mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Für die Erschließung der im Westen liegenden zwei Einzelhausgrundstücke werden Fahr-, Geh- und Leitungsrechte auf den vorderliegenden Bauplätzen vorgesehen, da das die wirtschaftlichste Lösung der Erschließung an dieser Stelle des Gebietes darstellt.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung läßt sich durch Anschluß an das vorhandene, zu verlängernde örtliche Versorgungs- und Entsorgungsnetz erreichen.

1.6 Grünordnung

Das Plangebiet wird z.Zt. als Gartenland genutzt, stellenweise liegt es auch brach. Zum Ausgleich für die durch die Bebauung eintretende Versiegelung soll eine Pflanzung von Bäumen sowohl im öffentlichen Verkehrsraum als auch auf den privaten Grundstücken erfolgen. Entlang der Erschließungsstraße werden die Baumstandorte so festgesetzt, daß eine gliedernde und gestalterische Wirkung entsteht. Im übrigen wird die Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen zwingend vorgeschrieben.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Oftersheim voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gemäß § 128, Abs. 1 (1) BauGB	rd. DM	40.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BauGB	rd. DM	75.000,--
zusammen	DM	<u>115.000,--</u>

Die Verteilung der Erschließungskosten auf die Anlieger und die Gemeinde erfolgt auf der Grundlage der z.Zt. gültigen Erschließungsbeitragsatzung.

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist - je nach Erschließungsfortschritt - in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Vermessung des Plangebietes erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den zeitlichen Dispositionen der Grundstückseigentümer.

Oftersheim, den 11. April 1990



[Handwritten signature]
Bürgermeister

S a t z u n g

über den Bebauungsplan

für das Baugebiet "Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße Teil I"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (BGl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim den Bebauungsplan für das Baugebiet "Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße Teil I" als Satzung.

§ 1

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) Bebauungsplanzeichnung M 1 : 500
- b) Textliche Festsetzungen

Die Begründung ist eine Beigabe.

§ 2

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Oftersheim, den 12. Juni 1990



Zwick

(Zwick)
Bürgermeister-
stellvertreter

