



**ZEICHNERKLÄRUNG**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
	Grundstücksgrenze wegfallend
	Straßenbegrenzungslinie
	Baulinie
	Baugrenze
	Gebäude vorhanden
	Gebäude geplant
	Gebäude wegfallend
	Firgtrichtung
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßen und Fußwege)
	Öffentliche Grünfläche
	Öffentlicher Kinderspielfeld (für Kleinkinder)
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Trafostation
	Gemeinschaftsgaragen
	Gemeinschaftsstellplätze
	Garage
	Stellplatz
	Leitungsrecht/Fahrrecht
	Sichtwinkel
	Allgemeines Wohngebiet
	Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
	Offene Bauweise (nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig)
	Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	Grundflächenzahl ) als Höchstgrenze
	Geschoßflächenzahl ) unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
	Straßenhöhe
	Geländehöhe
	Eltkabelleitung
	Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach § 9 Abs. 1 und 4 BBauG in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg und mit § 111 LBauO für Baden-Württemberg

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

**2. Besondere bauliche Einzelheiten**  
Bei den Gebäuden (Hausgruppen), die parallel neben der Bundesbahn liegen, dürfen auf der bahnzugewandten Seite nur Nebenräume angeordnet werden. Sofern die Grundrissgestaltung auch die Orientierung von Wohnräumen zur Bahn hin erfordert, müssen die Fenster dieser Räume als Schallschutzfenster mit zusätzlicher Haumbelüftungsmöglichkeit ausgebildet werden. Die Schallminderung durch die Fenster muß gemäß Lärmschutzgutachten 10 bis 15 dB(A) - je nach Lage des Hauses - betragen.

**3. Dächer**  
**3.1 Dachform und Dachneigung**  
1-geschossige Einzelhäuser : Satteldach 25 - 30°  
2-geschossige Einzelhäuser : Satteldach 30 - 36°  
2-geschossige Einzelhäuser an der Mannheimer Straße : Satteldach 38 - 50° (in Anpassung an die Dachneigung der benachbarten Altbebauung)  
2-geschossige Hausgruppen : Satteldach 30°  
Garagen : Flachdach oder in Anpassung an die Dachform und Neigung des Hauptgebäudes Flachdach  
**Grenzgaragen**  
Bei den einzelnen Abschnitten jeder Hausgruppe müssen Gesimsausbildung, Dachneigung und Art(Material) der Dachdeckung gleich sein. Die einheitliche Gesimsausbildung ist durch Baulast zu sichern.

**3.2 Dachaufbauten**  
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei den Gebäuden an der Mannheimer Straße zulässig. Sie müssen als "stehende" Gauben ausgebildet werden, d.h. die Gaubenhöhe soll etwa das 1 1/2fache der Breite haben. Die Länge aller Gauben zusammen darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen. Gauben müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

**4. Sockel, Kniestöcke**  
4.1 Die Sockelhöhe darf bei den Gebäuden an der Mannheimer Straße und bei den Einzelhäusern 0,80 m, bei allen übrigen Gebäuden 0,50 m - jeweils gemessen zwischen OK Fußweg und OK Erdgeschoß-Rohdecke - nicht überschreiten.  
4.2 Kniestöcke sind nicht zulässig. Als Kniestöcke gelten alle Erhöhungen über 30 cm, gemessen zwischen OK Geschoß-Rohdecke und OK Fußplatte.

**5. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen**  
5.1 Die Garagen bei den Einzelhäusern sind - wenn sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden - in den Bauwuch zu stellen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mind. 5,0 m betragen. In Ausnahmefällen können die Garagen in der Tiefe des Grundstücks errichtet werden. Bei den besonders gekennzeichneten Grundstücken ist ein Bau der Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
5.2 Die Garagen für Hausgruppen, die über Wohnwege erschlossen werden, sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.  
5.3 Auf der Gartenseite der Reihenhäuser dürfen zwischen den einzelnen Hausabschnitten Sichtschutzwände errichtet werden. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten. Ihre Höhe darf höchstens 2,0 m - gemessen ab OK Erdgeschoßfußboden - betragen.  
5.4 Nebengebäude sind nicht zulässig.  
5.5 Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschranke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen, dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden.

**6. Stellplätze**  
6.1 Die Stellplätze für Hausgruppen, die über Wohnwege erschlossen werden, sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen.

**7. Einfriedungen**  
7.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baulinie oder Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.  
7.2 Die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel) ist straßenseitig nicht zulässig.  
7.3 Eine vordere Einfriedung der Hausgruppen (Reihenhäuser) an der Seite der 3 bzw. 4 m breiten Wohnwege ist nicht zulässig.  
7.4 Die Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

**6. Abgrabungen, Aufschüttungen**  
Abgrabungen und Aufschüttungen, die durch den Bau der Erschließungseinrichtungen notwendig werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden: Abmessungen parallel zu den Straßen und Wegen bis zu 3,0 m Breite und bis zu 1,5 m Höhe ab OK Gelände.

**9. Schallschutz**  
9.1 Als Immissionschutz gegen den Lärm der Bundesbahn ist am östlichen Rand des Bebauungsgebietes auf voller Länge eine Lärmschutzwand aus Spezialmaterial zur Pegelminderung von 11 dB zu errichten. Sie muß über dem Gleiskörper eine Höhe von mind. 2,5 m haben.  
9.2 Bei den Grundstücken unmittelbar nördlich der Planstraße A soll bis zum Wegfall der z. Zt. bestehenden Gärtnerei ein rd. 2,2 m hoher Sichtschutz errichtet werden. Die zeitweilig auftretenden Lärmimmissionen durch die Heizungsanlage der Gärtnerei sind durch Veränderungen an der Lärmquelle zu beseitigen.  
← aus massivem Mauerwerk oder einer Holzkonstruktion

**10. Bepflanzungen**  
Die Lärmschutzwand neben der Bahnlinie soll mit einer rankenden Bepflanzung versehen werden.

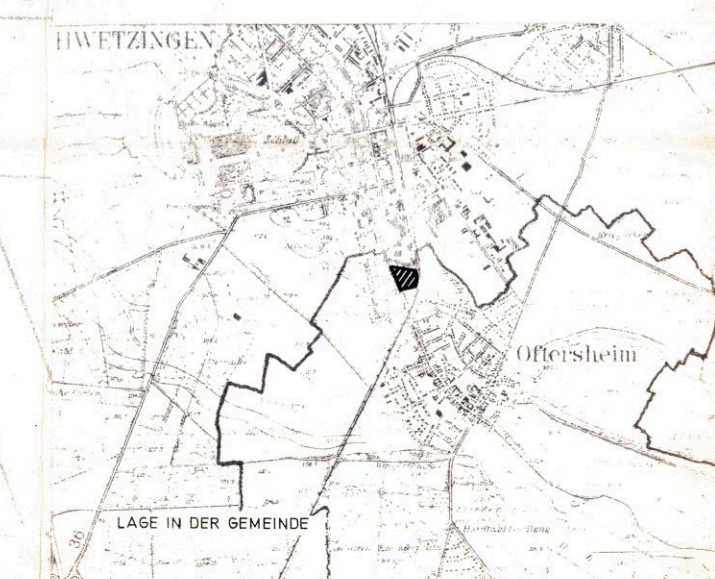
*Ziffer 9.2 zum Lärmschutz*

**NORDEN**

Die Richtigkeit des Lageplans und die Übereinstimmung mit den Angaben des amtl. Katastervermessungswerks bestätigt.

18. Dez. 1979

*Theo Butsch*  
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR  
Odenwaldring 7 - Telefon 18950  
6630 SCHWETZINGEN



Aufgestellt am 11.04.1979 durch Beschluß des Gemeinderates. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde durchgeführt vom 12.02.1979 - 09.03.1979. Öffentlich ausgelegt gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 01.10.1979 bis zum 02.11.1979. Als Satzung beschlossen am 11.12.1979 durch Beschluß des Gemeinderates.

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt  
gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
am 17. Jan. 1980

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG am 22.02.80 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Bürgermeister

**GEMEINDE OFFERSHEIM**  
BEBAUUNGSPLAN „MANNHEIMER STRASSE“  
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 652 - 662 M. 1 : 500  
PLANUNGSBURO SCHARA, MANNHEIM  
MANNHEIM DEN 6. AUG. 1979