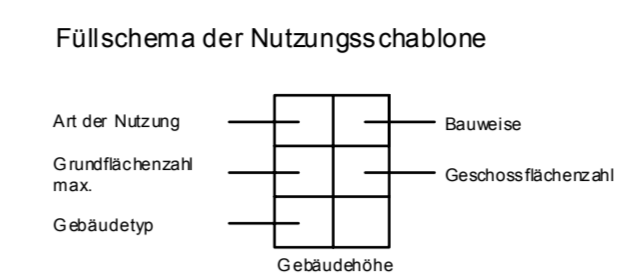




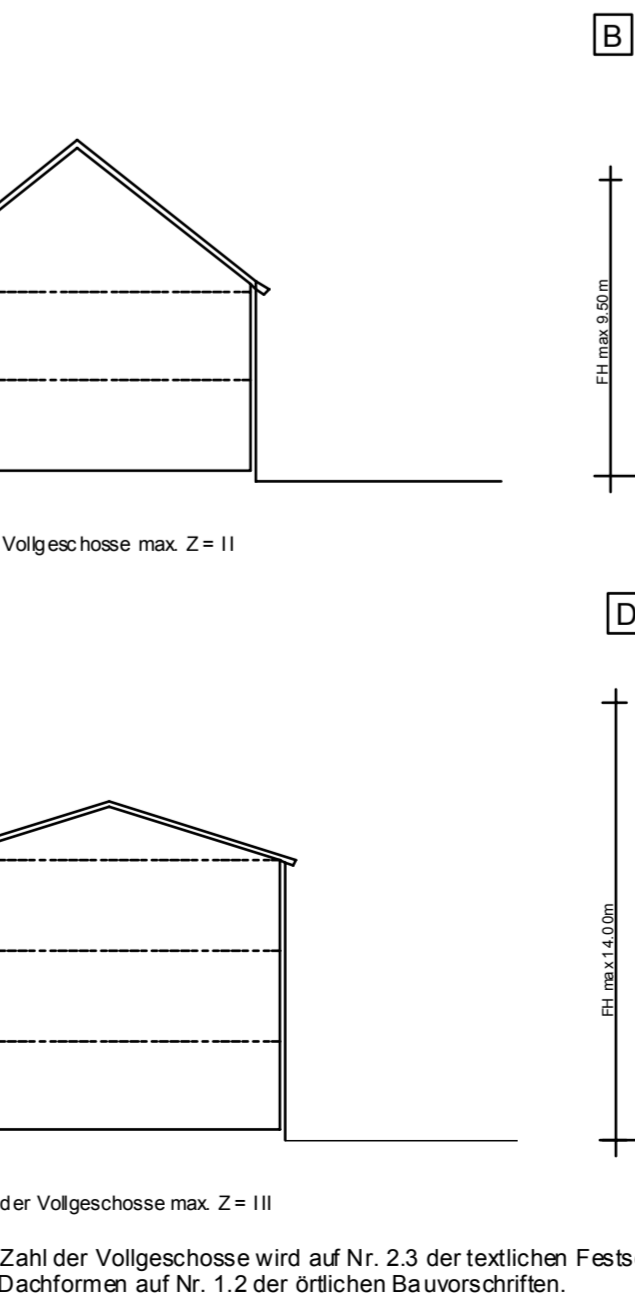
Nutzungsschablonen



Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

11	a1	0,4	0,4	0,4	0,4
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

Gebäudetypen



Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MW Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (§ 8 BauNVO)
- SO Sondergebiet Gartenbaubetrieb (§ 11 BauNVO)

Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO) (siehe Festsetzungen Gebäudetypen)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 0,5 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) 1 BauGB und § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E+D offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- H offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- a1 geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- a2 offene Bauweise, jedoch Längenbeschränkung bis max. 36 m
- a3 offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- CP überdachte Stellplätze (Carports)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

- Gemeinbedarfsfähige Kindergärten

Verkehrsrflächen

Öffentliche Verkehrsrflächen

- Gehweg
- Fahrbahn
- FuR Fuss- und Radwege
- Fussweg
- Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsruhiger Bereich: Mischfunktion für Parken und Gehen
- Verkehrsruhiger Bereich: Geschwindigkeitsbegrenzung 30 Km/h
- Parkierungsrflächen
- Bushaltestelle
- Fahrradstellflächen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche, z.T. als Bestandteil der Verkehrsrflächen
- Parkanlage
- Spielfeld für Kinder bis 10 Jahren

Versorgungsrflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- Fläche für Versorgung mit Elektrizität

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

- Regenrückhaltebecken
- Pumpwerk

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten für Anlieger zu belastende Flächen
- Gerechtigt für die Öffentlichkeit
- Leistungsrecht für die Elektrizitätsversorgung

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Lärmschutzwand
- Vorkehrungen zum Schutz gegen Ausstrahlung an Gebäuden vgl. Textteil
- Lärmschutzwand
- Altlastenverdächtige Fläche (vgl. Textteil)

Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Begrünungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Pflanzgebiet für großkronige Laubbäume
- Pflanzgebiet für mittelkronige Laubbäume
- Pflanzgebiet für klein-kronige Laubbäume
- Pflanzgebiet für geschichtene Hecken
- Pflanzgebiet für freiwachsende Hecken
- Pflanzgebiet für freiwachsende Hecken mit Baumanteil

Nachrichtliche Übernahme (§ 6 BauGB)

- Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Festlichung der Hauptdächer zwingend
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- 1:19 Baugebietseinteilung im Plangebiet
- Biotope entsprechend Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 24a)
- bestehende Gebäude
- geplante Grundstücksgrenzen

Bestandteile des Bebauungsplans sind

- die Planzeichnung (Plan) und die textlichen Festsetzungen (Textteil)

- 1. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141, 1988 I S. 137), geändert durch Art. 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1140) und Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
 - 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. 406).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planbereiches (Planzeichnungsverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

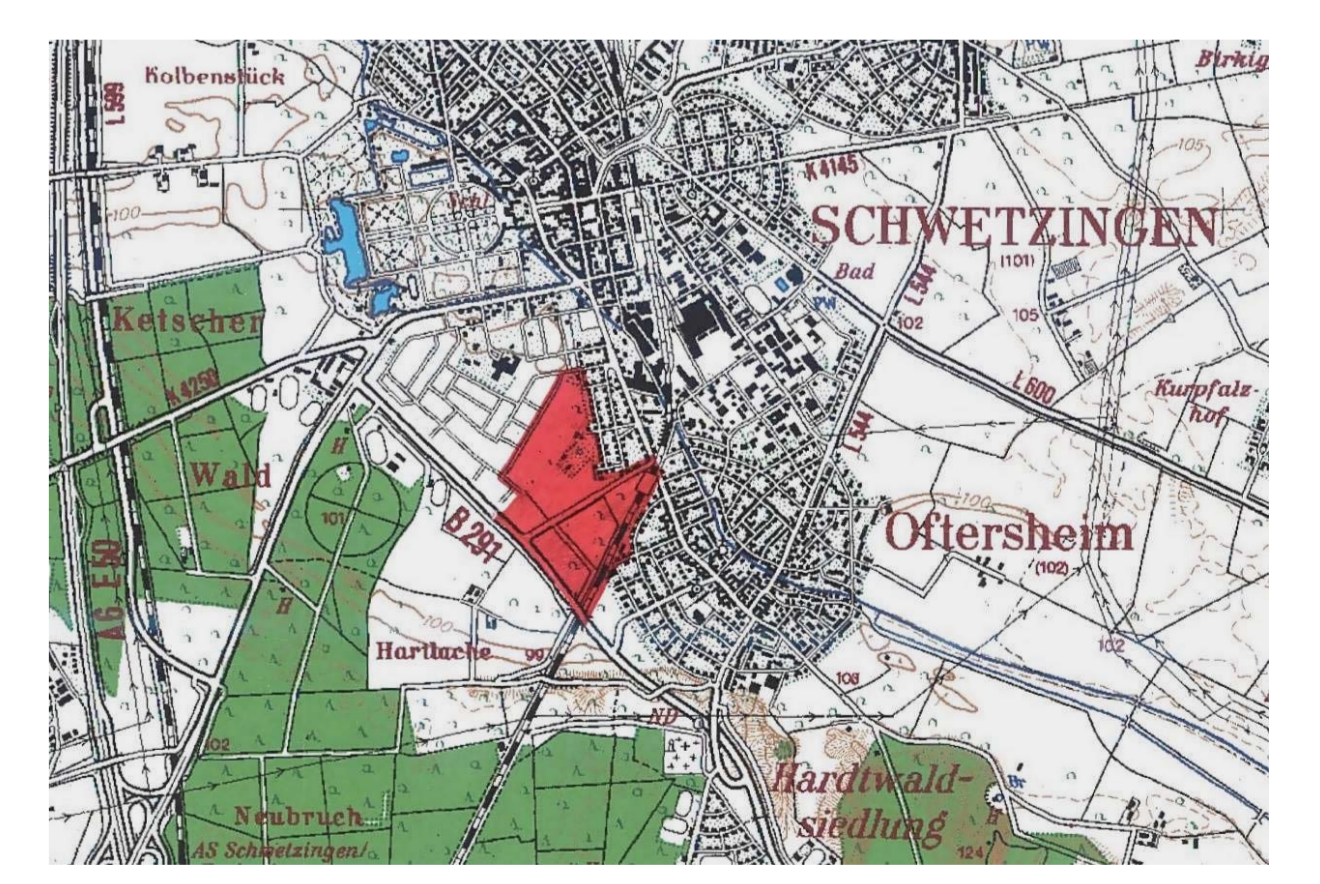
- 2. Verfahren**
- Aufgestellt am 21.01.2003 und geändert am 29.04.2003 durch den Beschluss des Gemeinderates
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.05.2003 bis einschließlich 12.06.2003.
- Öffentlich ausgestellt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2003 bis einschließlich 22.12.2003.
- Als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am
- (Rechtsgrundlagen Ziffern 1 – 3).
- Die örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 74 (1) LBO (Rechtsgrundlage Ziffer 4) als eigenständige Satzung beschlossen am

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

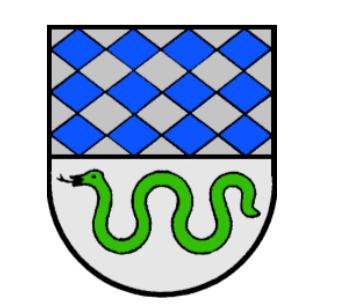
Baust
(Bürgermeister)

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am

Baust
(Bürgermeister)



Gemeinde Oftersheim
Rhein-Neckar-Kreis



Bebauungsplan
„Wohn- und Gewerbegebiet Nord-West“
1. Änderung
(vergl. auch Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom))

M = 1:1000

