

Gemeinde Oftersheim



Bebauungsplan „Süd-Ost“

Textliche Festsetzungen:

1. Baugestaltungsplan

Der Baugestaltungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans mit folgender Maßgabe:

1.1. Soweit Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gelten die Eintragungen als Festsetzung nach § 22 Abs. 2 Bau NVO. Hausgruppen sind gleichzeitig zu errichten.

1.2. Dachform und Firstrichtung bzw. Richtung der Gebäudefluchten gelten als Festsetzung nach § 111 d LBO.

2. Grenzabstände

Soweit sich die Grundstücksgrenzen mit den seitlichen Baugrenzen decken, ist Grenzbebauung zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtlinien über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.

3.1. Stellplätze: Offene und überdeckte Stellplätze zulässig auf den Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und rückwärtiger Baugrenze, ausgenommen im Bereich der Sichtwinkel an Straßenkreuzungen und -Eimündungen

3.2. Garagen und Stellplätze mit weniger als 5,00 m Abstand zur Straßengrenze: keine Tore zulässig bzw. Tore dürfen nicht zur Straße öffnen (Einfahrt über seitl. Wende- bzw. Stellfläche – vgl. Eintragung der Garagen im Baugestaltungsplan.

4. Dachform

4.1. Satteldächer:

Dachneigung: 20 – 25 °

Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in dunklem Farbton

Kniestöcke (Drempel): bis max. 0,50 m Höhe zulässig

Dachaufbauten: Dachgauben und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Die Gauben dürfen als Flachdach-, Schleppdach- oder Satteldachgauben ausgebildet werden. Bei den Dacheinschnitten ist eine Überdeckung zulässig. Die Einzel- und Gesamtlänge dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

Bei 1-u. 2 geschoss. Gebäuden:

Einzellänge max. $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge, Einzellänge Satteldachgaube max. 1,2 m. Gesamtlänge von Dacheinschnitten und/oder Gauben zusammen max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge;

Bei 3- geschoss. Gebäuden:

Einzellänge max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge, Einzellänge Satteldachgauben max. 1,2 m. Gesamtlänge von Dacheinschnitten und/oder Gauben zus. $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge;

Gauben und Einschnitte müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,5 m, von der Traufe einen Abstand von mind. 3 Ziegelreihen und vom First einen Abstand von min. 2 Ziegelreihen einhalten.

Materialien: Die aufgehenden Wandteile der Dachgauben sind zu verputzen oder mit Holz, Schiefer, Eternit, Schindeln u. ä. zu verkleiden.

Zulässig für die Eindeckung geeigneter Gauben sind Dachziegel, die der übrigen Ziegeldeckung in Art, Form und Farbe entsprechen. Für die Eindeckung flachgeeigneter Dächer oder Flachdächern dürfen auch Materialien aus Dachpappe, Kunststoff und Blech verwendet werden.

Überdeckungen von Dacheinschnitten sind allgemein zulässig. Sie sind in leichten Holz- oder Metallkonstruktionen auszuführen. Die Verkleidung bzw. Ausfachung der Tragkonstruktion ist nur mit durchsichtigen oder durchscheinenden, farblosen Materialien zulässig.

Die Überdeckung ist mit Dachziegeln, Glas farblosem Kunststoff, Blech oder mittels Markisen zulässig.

Gewellte Materialien oder Materialien mit glänzender Oberfläche dürfen nicht verwendet werden.

4.2. Flachdächer:

Die Ansichten des äußeren Dachrundes bzw. der äußeren Maueraufkantung sind völlig eben abzuführen. Innere Dachneigung: max: 5° zulässig.

5. Sockelhöhe, Traufhöhe

5.1. Max. Sockelhöhe: 1,00 m bezogen auf OK: Fußboden Erdgeschoss und OK. Randstein

5.2. Max. Traufhöhe: 2,75 m x zulässige Geschosszahl + 1,50 m (z.B. 3-geschoss. Bebauung: 2,75 m x 3 + 1,50 m = 9,75 m), bezogen auf OK. Randstein.

Bei Flachdächern gilt als Traufhöhe OK. Maueraufkantung.

6. Einfriedung

Zulässig sind Mauern, Holzzäune, Naturhecken und Drahtzäune nur in Verbindung mit Naturhecken.

6.1. Max. Höhe der Einfriedungen:

Im Straßenbereich: 0,80 m

Im Gartenbereich: 1,50 m

7. Ausnahmen

Soweit nachbarliches Interesse nicht beeinträchtigt wird und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen können gem. § 31 Abs. 1 BbauG und § 94 Abs. 3 LBO von den schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen folgende Ausnahmen zugelassen werden.

7.1. Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen bis max. 1,50 m.

7.2. Befreiung von der zulässigen Grundflächenzahl, wenn die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird (§ 17 Ziff. 5 BauNVO).

7.3. Garagen außerhalb der besonders dafür ausgewiesenen Flächen.

7.4. Befreiung vom Mindestabstand von 5,00 m für Garagen- bzw. Stellplatzeinfahren (4.3) in reinen Wohnstraßen.

7.5. Bei Gebäuden bis max. 3 Vollgeschosse können anstelle vorgeschriebener Flachdächer Satteldächer zugelassen werden, wenn sie innerhalb der Hausgruppe wie folgt einheitlich ausgeführt werden:

Dachneigung: 25 °, zwingend

Gebäudetiefe: max. 12,00 m

Die einheitliche Ausführung innerhalb der Hausgruppe muss baurechtlich gesichert sein.

7.6. Befreiung von der max. Sockelhöhe bzw. Traufhöhe bei einheitlicher Ausführung von Reihenhausgruppen.

7.7. Mauern und Wände geringer Ausdehnung (z.B. als Sichtschutz für Mülltonnen) bis max. 1,50 m Höhe und Mauern und Holzwände o.ä. als Sichtschutz für Wohnhöfe bis max. 2,50 m Höhe, ausgenommen im Bereich der Sichtwinkel an Straßenkreuzungen bzw. Einmündungen.

Verfahren:

Aufgrund der §§ 1,2 und 6 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. 1 S. 341), der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. 1 S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S 208) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung f. Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges. Bl. S. 129) in Verbindung mit § 111 d. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151).

Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung vom 15.-26.09.1969 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Stand:

Oftersheim, den 27.09.1969

Folgende Änderungen wurden eingepflegt:

- I. Änderung 04.08.1969, Rechtskraft seit 27.09.1969
- II. Änderung 18.08.1971, Rechtskraft seit 10.09.1971
- III. Änderung 21.04.1984, Rechtskraft seit 17.05.1984
- IV. Änderung 14.01.1997, Rechtskraft seit 07.02.1997
- V. Änderung 21.01.2009, Rechtskraft seit 20.01.2009