



# Gemeinde Oftersheim

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich 1. und 2. Teil“

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind keine abwassergefährlichen oder grundwassergefährlichen Betriebe zulässig.

1.1 In den mit **A** bezeichneten Gebieten sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. ( § 8 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Gebäude mit max. 2 Wohnungen nach § 8 BauNVO, dürfen nur errichtet werden, wenn die Bautiefe bis 18 m hinter der Straßengrenze nicht überschritten wird. Wohnungen dürfen nur insoweit errichtet werden, als sie zur Betriebsführung oder Beaufsichtigung des Betriebes erforderlich sind und dürfen nicht vor der Errichtung der Geschäfts- oder Betriebsstätte erstellt werden.

#### 2. Stellplätze und Garagen

Die Anzahl richtet sich nach den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministeriums von Baden-Württemberg.

#### 3. Grenzabstände

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der LBO für Baden-Württemberg nach der neusten Fassung. In dem mit geschlossener Bauweise gekennzeichneten Teilen der Grundstücke dürfen innerhalb der Baugrenzen Betriebsgebäude ohne eigenen Grenzabstand errichtet werden.

#### 4. Gestaltung der Baukörper

4.1 Kniestock: Bei Wohngebäuden mit nur einer sichtbaren Geschosshöhe, max. 0,50 m;  
bei 2-geschossigen Wohngebäuden unzulässig.

4.2 Traufhöhe: Bei Wohngebäuden max. 7,00 m einschl. Sockelhöhe;  
bei allen übrigen Gebäuden max. 8,50 m zuzüglich Sockelhöhe.

#### 5. Außenanlagen:

5.1 An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 1,60 m Höhe zulässig. Im Bereich der Sichtwinkel jedoch nur bis 0,80 m.

5.2 Sicherheitseinfriedigungen bis 2,20 m, jedoch Mauern nur bis 2,00 m. Sicherheitseinfriedigungen sind im Straßenbereich auf die Baugrenze zurückzusetzen.

- 5.3 Bretterzäune, Rohrmatten, Wellasbestzementplatten oder ähnlichen Materialien sind als Einfriedigung an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 5.4 Die offene Lagerung von Schrott, Autowraks und Abfällen ist unzulässig.
- 5.5 Entlang des Grundstücks Flst. Nr. 647/1 (Bundesbahn) dürfen innerhalb eines Schutzstreifens von 7,50 m Breite keinerlei hochstämmigen Bäume gepflanzt werden. Ferner sind alle hochstämmigen Bäume außerhalb des Schutzstreifens in der Höhe so zu beschränken, dass die Höhe des Baumes dessen Entfernung zur Grundstücksgrenze Flst. Nr. 647/1 nicht überschreitet.

6. Ausnahmen:

Falls nachbarliche oder öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, sowie in Härtefällen können gemäß § 31 Abs. 1 BbauG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden.

6.1 Von den zeichnerischen Festsetzungen:

Überschreitung der Baugrenze um max. 1,00 m, sofern ein Mindestabstand zur Straße von 5,00 m und sonstige Sicherheitsabstände eingehalten sind.

6.2 Von den schriftlichen Festsetzungen

zu 4.2 Gesamthöhe für besondere bauliche Anlagen sofern es durch betriebstechnische Gründe erforderlich ist.

Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung am 01.12.1972 ist der Bebauungsplan Teil 1 am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden.

Durch die ortsübliche Bekanntmachung am 14.09.1979 und Auslegung ist der Bebauungsplan Teil 2 am Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Stand: 14.09.1979