



Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan „Zwischen Leimbach und Schule“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 u.5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Beherbergungsbetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise mit einer Größe von maximal 10 Betten zulässig.
 - 1.2. Nebengebäude für Gartengeräte in den rückseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) und nur mit einer Größe von max. 15 cbm umbauten Raumes zulässig. Die Stellung jeweils einer Hütte an der rückwärtigen oder an einer seitlichen Grenze wird zugelassen.
 - 1.3. Die folgenden Nebenanlagen i. S. des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind ausgeschlossen:
 - 1.3.1 Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen Garagen gem. Ziff. A 5.1 und Nebengebäude gem. Ziff. A 1.2
 - 1.3.2 Gewächshäuser >10 m²
 - 1.3.3 Vorbauten, ausgenommen solche gem. Ziff. A 4
 - 1.3.4 Terrassenüberdachungen >10 m²
 - 1.3.5 Balkonverglasungen sowie -überdachungen >10 m²
 - 1.3.6 Einfriedungen >80 cm zur Straße gem. Ziff. B 11.1 - sonst >1,50 m
 - 1.3.7 Stützmauern >1 m Höhe
 - 1.3.8 Werbeanlagen und Automaten
2. Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
 - 2.1. Die Gebäudehöhen (Wandhöhen), gemessen zwischen OK Gehweg und Traufe (d.i. der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und der OK Dachhaut) dürfen die nachstehenden Maße nicht überschreiten. Auf die Schemaskizzen unter HINWEISE C 21 wird verwiesen.

Haustyp B (Einzelhäuser)	II*-geschossig	:max. 4,20 m
Haustyp C (Einzelhäuser)	II-geschossig	:max. 6,60 m
Haustyp D (Doppelhäuser und Hausgruppen)	II-geschossig	:zwingend 6,60 m
Haustyp E (Geschossbauten)	III*-geschossig	:max. 7,50 m

(Geschosszahl mit * = ein 2. (Typ B) bzw. 3. Vollgeschoss (Typ E) im Dachgeschoss)

Auf max. 1/3 der Gebäudelänge sind bis zu 0,80 m größere Höhen zulässig, wenn sich diese aus Gebäudevor- und -rücksprüngen, d.h. aus einer grundrissmäßig bedingten Anordnung höherer Kniestöcke, ergeben.

- 2.2. Die Gesamthöhe (Firsthöhe) von Nebengebäuden gem. Ziff. 1.2. wird mit max. 3,0 m festgesetzt
- 2.3. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.4. Durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundflächenzahl um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 BauNVO).
- 2.5. In jedem Gebäude auf Grundstücken mit der Nutzungsschablone 1, 2, 3 und 4 sind nicht mehr als drei Wohnungen, in jedem Gebäudeabschnitt auf Grundstücken mit der Nutzungsschablone 5 und 6 nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
b = offene Bauweise mit den in der Planzeichnung vermerkten Grenzabständen, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Mindestbreite von Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 4.1. Die im Plan festgesetzten vorderen und rückwärtigen Baugrenzen dürfen bei den Haustypen B - D um max. 1,5 m, bei den Haustypen E um max. 3,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. Treppenhäuser, Wintergärten, Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen usw). Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf an jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
 - 4.2. Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) müssen die Mittelhausgrundstücke eine Breite von mindestens 6,0 m erhalten.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und 14 BauNVO)

5.1. Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) sind die Garagen für die Mittelhäuser an den im Plan vermerkten Stellen in die Erdgeschosse einzubeziehen. Bei den Reihenendhäusern sind Garagen allein oder zusätzlich in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise können anstatt der Garagen oder zusätzlich Carports in den Vorgärten angeordnet werden.

5.2. Garagen für die Haustypen E sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Tiefgaragen zu errichten. Tiefgaragen sind an der Oberfläche zu begrünen (Substratmächtigkeit mind. 0,50 m).

5.3. Tiefgaragen auf Grundstücken, bei denen eine Garagenanordnung nicht besonders gekennzeichnet ist, dürfen die Grundstücksfläche nicht vollständig einnehmen. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist mit Tiefgaragen ein Abstand von mind. $\frac{1}{4}$ der Grundstückstiefe einzuhalten.

5.4. Nicht zulässig sind oberirdische Garagen und Stellplätze in den Grundstücksflächen hinter der rückwärtigen Baugrenze.

6. Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung vermerkten Gehrechte auf den privaten Erschließungswegen an der Rückseite der Hausgrundstücke (Reihenhäuser) gelten zugunsten der jeweiligen Hinterlieger.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1. Beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, ein 2,0 m breiter Geländestreifen auf den Privatgrundstücken als "Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

7.2. Die Sandhauser Straße ist auf der vorhandenen Höhe von 102,80 ü.NN bis 103,0 ü.NN zu belassen und weiter auszubauen.

7.3. Die übrigen Erschließungsstraßen und -wege sind auf eine Höhe von ca. 102,0 ± 0,50 m ü.NN, d.h. um 0-150 cm über das vorhandene Geländeniveau, anzuheben. Die höhenmäßigen Anschlüsse an die Sandhauser Straße und den Hardtwaldring sind zu beachten.

8. Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Zum Schutz gegen den Lärm des Bolzplatzes sind bei den im Plan gekennzeichneten, dem Bolzplatz im Süden und Westen nächstgelegenen Gebäuden sowie bei den Gebäuden beiderseits der Planstraße C 1 die dem Platz zugewandten Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend Tabelle 8, Zeile 3 der DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren. Maßgebend ist die Einstufung in den Lärmpegelbereich III und ein zu forderndes bewertetes Schalldämm-Maß von $R'w = 35$ dB(A). Auf das Schalltechnische Gutachten Nr. 95077 der Ing.

Gesellschaft Genest u. Partner, Ludwigshafen, vom 14.11.1995 wird verwiesen.

- 8.2. Zum Schutz gegen den im Gebiet auftretenden sonstigen Lärm wird für alle Gebäude der Lärmpegelbereich II nach Tabelle 8 der DIN 4109 mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von 30 dB(A) festgelegt.
9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.15, 20 und 25 a u. b BauGB i.V. mit § 8 a BNatschG)
- 9.1. Der in der Planzeichnung dargestellte, vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Falls der Erhalt wegen zulässiger Bauvorhaben nicht möglich ist, sind an geeigneten anderen Stellen des Grundstücks Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 9.2. Die Straßen und öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und müssen in einer Mindestgröße von 2 x 2 m gegen Überfahren geschützt sein.

Es sind vorzusehen:

In den Haupterschließungsstraßen: Reihenpflanzung mittel- bis großkroniger Bäume.

In den Stichstraßen: Pflanzung kleinkroniger Bäume.

Auf den Plätzen: Pflanzung jeweils eines mittel- bis großkronigen Baumes im Bereich der Wendepunkte.

Die Bäume sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

mittel-bis großkronige Bäume:	Hainbuche	Stieleiche
	Walnuss	Speierling
	Holzbirne	Winterlinde
	Traubeneiche	
kleinkronige Bäume:	Feldahorn	Mispel
	Mandelbaum	Maulbeerbaum
	Quitte	Elsbeere
	Holzapfel	

Die gewählte Baumart ist innerhalb einer Straße beizubehalten.

Bei Grundstückszufahrten sind Abstände von mind. 2 m zu Baumstandorten einzuhalten. Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 3,5 m Breite zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können um jeweils 1,5 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

- 9.3. Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und in Abständen von ca. 10 m (in der Reihe) mit Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen.

Der Lärmschutzwall ist mit Sträuchern, 1 Stück je m² und mit einzelstehenden Bäumen zu bepflanzen.

- 9.4. Die Spielbereiche sind naturnah zu gestalten. Befestigte Flächen sind mit einem Anteil von maximal 20 % zugelassen. Als Vegetationselemente sind Wiesenflächen, Gebüsche / freiwachsende Hecken und Baumpflanzungen zu integrieren.
- 9.5. Die privaten Grünflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind zu mind. 40% parkartig zu gestalten. Innerhalb der Flächen sind Spiel- und Freizeitbereiche sowie - nach Bedarf - Mietergärten als Nutzgärten vorzusehen.

Eine Überbauung der Grünflächen mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie eine Befestigung mit versiegelnden Belägen ist nicht gestattet. Befestigte Flächen sind als Wege, Sitzbereiche u. ä. bis zu einem Anteil von maximal 20 % der Fläche zulässig. Die Beläge sind wasserdurchlässig, als Pflaster, Platten (in Sandbett) oder Splitt auszuführen.

Auf mind. 50 % der parkartigen Flächen sind extensive Wiesen, Gebüsche/freiwachsende Hecken sowie Baumpflanzungen anzulegen.

- 9.6. 55 % der privaten Grundstücksflächen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) bzw. 40 % der Grundstücksflächen bei einer GRZ von 0,4 (Reihenmittelhäuser) dürfen nicht bebaut oder befestigt werden. Sie sind zu begrünen.

Der Bereich der Entwässerungsmulden gem. Textziff. B 12 darf nicht, z.B. durch Lagern von Baustellengeräten oder Befahren durch Baustellenfahrzeuge, verdichtet werden. Gegebenenfalls sind eingetretene Verdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahme wieder aufzulockern.

Je 200 m² Grundstücksfreifläche (Einzel- und Doppelhäuser) ist mind. ein Baum zu pflanzen. Vorzugsweise sind Hochstämme zu verwenden.

Entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Heckengehölze in einer wechselnden Breite bis 3 m, am Bebauungsrand zur freien Landschaft hin in einer Breite von mind. 3,0 m, mind. 3-reihig, zu pflanzen und als freiwachsende Hecken mit Gehölzsaum zu entwickeln.

- 9.7. Bäume und Sträucher für Pflanzungen gem. Ziff. A 9.3 - 9.6 sind vorzugsweise aus nachstehenden Artenlisten auszuwählen:

Bäume:	Feldahorn	Stieleiche
	Hainbuche	Elsbeere
	Vogelkirsche	Winterlinde
	Traubeneiche	

Sträucher:	Blutroter Hartriegel	Kriechende Rose
	Hasel	Hundrose
	Weißdorn, eingriffelig*	Essigrose

Weidorn, zweigrifflig*
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe

Weinrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Sowie Arten der Bauerngärten:

Bäume:	Apfel* Birne*	Kirsche Zwetschge
Wildformen:	Holzapfel* Holzbirne* Mandelbaum Quitte* Walnuss	Mispel Maulbeerbaum Aprikosenbaum Pfirsichbaum Speierling*
Sträucher:	Sommerflieder Schmetterlingsstrauch Buchs Weißer Hartriegel	Kornelkirsche Gartenjasmin Strauchrosen Flieder

*feuerbrandgefährdete Arten (Regierungspräsidium Karlsruhe, Schreiben an die Gemeinde vom 18.07.1995)

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

- 9.8. Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 50 m², Außenfläche von Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Carports sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen oder mit Weinreben / Spalier-Obstbäumen zu begrünen. Pro laufende 5 m Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² vorzusehen.

Es sind wahlweise vorzusehen:

Ohne Rankhilfen:	Efeu	Wilder Wein
Mit Rankhilfen:	Waldrebe Schlingknöterich Kletterhortensie	Jelängerjelieber Kletterrosen Blauregen

- 9.9. Dachflächen von Nebengebäuden bis 15° Dachneigung sind dauerhaft extensiv mit Gras- und Staudenvegetation zu begrünen.
- 9.10. Als Ersatzfläche für die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe wird der Verkehrsübungsplatz südlich des Plangebiets vorgesehen. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche werden die natürlichen Standorte regeneriert und die Entwicklung zu einem Sand-Magerrasen eingeleitet. Am nördlichen Rand des Grundstücks wird ein standorttypisches Heckengehölz mit vorgelagertem südexponiertem Saum als Verbundstruktur entwickelt.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

10. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

10.1.

Dachform und
Dachneigung

Haustyp B
(Einzelhäuser) : Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach 30° - 40°

Haustyp C
(Einzelhäuser) : Satteldach 30° - 40°

Haustyp C
(Doppelhäuser und
Hausgruppen) : Satteldach Zwingend 40°

Haustyp E
(Geschossbauten) : Satteldach 38° - 45°

Garagen-und
Nebengebäude : Flachdach, flachdachgeneigtes Pult-oder Satteldach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude 0-15°

Nebengebäude bei
den Hausgruppen
(gem. Ziff. A 1.2) : Pultdach oder Satteldach Max. 15°

Abweichende Dachformen und -neigungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Dachbegrünung (0-15° Neigung) oder ein Dach mit einer Ausrüstung mit Solarzellen oder vergleichbarer Ausrüstungen zur Energieeinsparung vorgesehen werden soll. Bei den Haustypen D muss die abweichende Dachneigung jeweils für die gesamte Gruppe gleich sein.

10.2. Bei den Gebäuden mit Satteldach sind ausnahmsweise auch gegeneinander höhenversetzte Pultdächer oder Dächer mit zwei unterschiedlichen Neigungen zulässig. Die Höhendifferenz der Firste darf nicht mehr als 1,20 m betragen. Die Neigungen müssen sich im Rahmen der o.a. Angaben halten. Bei kleinen Dachteilen (max.1/3 der Gebäudelänge) sind Neigungen bis 60° zulässig.

10.3. Geneigte Dächer sind mit Eindeckungen in den Farbtönen rot, braun, grau bis schwarz zu versehen. Ausgeschlossen sind glänzende Materialien. Blechdeckungen sind nur bei kleinteiligen baulichen Ergänzungen, z.B. Gauben und Vordächer, zulässig. Solaranlagen sind generell gestattet.

10.4. Dächer mit einer Neigung bis 15° sind dauerhaft zu begrünen (Garagen und Nebengebäude sowie Hauptgebäude gem. Ziff.10.1 Absatz 2, Halbsatz 1).

10.5. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Dachgauben) darf nicht mehr als 1/2, die Länge jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, max. 3,0 m, betragen. Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m, vom First einen Abstand von mind. 3 Dachziegelreihen einhalten.

10.6. Dachaufbauten zur energetischen Nutzung sind allgemein und in der notwendigen, jeweils nachzuweisenden Größe zulässig.

10.7. Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Es gelten die Längenbeschränkungen wie bei Ziff.10.5.

11. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

11.1. Bei den Einzel- und Doppelhäusern darf die Höhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 0,80 m – gemessen ab Oberkante Gehweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe wird allseitig mit maximal 0,30 m festgesetzt.

11.2. Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf - gemessen ab OK Gehweg - nicht mehr als 1,50 m betragen.

11.3. Im Bereich der Wendeplätze am Ende der Stichstraßen sind die Einfriedungen um mind. 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

11.4. Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern-Haustyp D) und bei den Geschosßbauten (Haustyp E) sind im Vorgartenbereich Einfriedungen nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind lediglich Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m sowie Abgrenzungen durch Saumsteine mit einer Höhe von max. 0,20 m über OK Gehweg.

11.5. Bei den Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Allseitig dürfen keine geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

11.6. Bei den Reihen- und Doppelhäusern sowie im Erdgeschoß der Geschosßbauten dürfen zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, angeordnet werden. Unterschiedliche Terrassenhöhen benachbarter Grundstücke (Reihen- oder Doppelhäuser) dürfen durch Stützmauern bis OK der höher liegenden Terrasse, in der Tiefe max. bis zur Terrassen-Vorderkante, ausgeglichen werden.

12. Ableitung der Oberflächenwässer (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

12.1. Niederschlagswasser von den Dachflächen der Hauptgebäude ist als Brauchwasser zu nutzen und/oder innerhalb der Grundstücke zu versickern. Bei Hausgruppen (Reihenhäusern) gilt die Versickerungsvorschrift für 1/2 der Dachfläche.

- 12.2. Zur Versickerung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Versickerungsmulden vorzusehen, deren Grundfläche mind. 10 % der Dachfläche ausmachen und deren Tiefe 40 cm betragen muss. Die Böschungen sind bis max. 45° Neigung auszubilden. Eine Zusammenfassung von Mulden auf benachbarten Grundstücken ist zulässig.
- 12.3. Regenwasser von den Häusern zu den Mulden ist in offenen Rinnen an der Oberfläche zu führen. Aus den Mulden ist ein Notüberlauf bis zum Mischwasserkanal in den Straßen vorzusehen. Die Sohle der Überlaufrinne muss tiefer als die der Zulauftrinne liegen.
- 12.4. Die Sohlebene der Sickermulden muss horizontal liegend ausgeführt werden. Der Abstand zum Grundwasserspiegel (Höchststand 97,0 ü.NN - 1982) muss mind. 2,0 m betragen.
- 12.5. Die Sickerschicht muss aus mind. 30 cm dickem belebten Boden bestehen. Sie ist mit Gras einzusäen.
- 12.6. Die Sickerfähigkeit des Bodens unter den Mulden ist bis zu der unterschiedlich tief liegenden Kies- und Sandschicht zu gewährleisten. Die darüber liegenden Decklehme sind auszuheben und durch sauberes Sand-/Kiesgemisch zu ersetzen. Recyclingmaterial ist zur Auffüllung nicht gestattet. Auf die Festsetzung betr. Bodenaushub Ziff. B 14 und auf die Schemaskizzen Ziff. c 22 wird verwiesen. Unter der Mulde ist ein Geotextilvlies anzuordnen.
- 12.7. Die Mulden müssen zu den Wohngebäuden einen Abstand von 6,0 m einhalten oder die Gebäudeaußenwände sind gegen eindringende Feuchtigkeit zu schützen.
- 12.8. Statt der geforderten Versickerungsmulde kann eine Zisterne zur Brauchwassernutzung mit gleichem Volumen auf dem Grundstück angeordnet werden. Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf in die Kanalisation auszustatten.
- 12.9. Die gewählte Form der Rückhaltung oder Versickerung ist in den Entwässerungsplänen offenzulegen. Mit der Erstellung des Rohbaus ist auch die Anlage zur Versickerung (Aushub der Mulde, Abtrag der Decklehme, Ersatz durch sauberes Sand-/Kiesgemisch, Anordnung des Geotextilvlieses) oder zur Rückhaltung zu erstellen. Die Anlage wird vom Örtlichen Bauamt abgenommen. Es ist über die Fertigstellung zu informieren.
13. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- 13.1. Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, sind gärtnerisch anzulegen und dauernd instand zu halten. Die Grünfläche muss mind. ½ % der Vorgartenfläche betragen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden.

Auf jedem Grundstück der Einzel- und Doppelhäuser ist im Vorgarten mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Das gilt nicht für Grundstücke, vor denen im öffentlichen Straßenraum gem. Planeintrag Bäume vorgesehen sind.

13.2. Die Grundstücksteile hinter der hinteren Baugrenze sind vollständig und dauerhaft unter Beachtung der Festsetzungen in Ziff. A 9 zu begrünen. Befestigungen mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen und anderen vergleichbaren Materialien gelten in diesen Grundstücksteilen nicht als Grünflächen.

13.3. Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken, zu begrünen und dauernd als Grünfläche zu unterhalten. Auf Ziff. A 5.2 wird verwiesen.

13.4. Die privaten "Erschließungswege (Torfwege)" an der Rückseite der Hausgruppen (Reihenhäuser) sind als Graswege oder mit einer wassergebundenen Decke auszubilden.

13.5. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Terrassen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser versickern kann. Der Fugenanteil muss mind. 30 % betragen.

14. Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 Nr.1 LBO)

14.1. Die Vorgärten i. S. von Ziff. 13.1 sind auf die Straßenhöhe aufzuschütten. Auf Ziff. 7.3 wird verwiesen.

14.2. Der überschüssige Bodenaushub aus den Kellern ist auf den verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke maximal bis zur Höhe der Verkehrsfläche bzw. der Gehweg-Hinterkante zu verteilen. Im Bereich der vorzusehenden Sickermulden (Ziff. B 12.2) darf nur sickerfähiges Material eingebaut werden.

14.3. Der aufgefüllte Boden ist auf eigenem Grundstück jeweils bis zur Höhe tieferliegender Nachbargrundstücke abzuböschten. Zur Höhenlage von benachbarten Terrassen wird auf Ziff.11.5 verwiesen.

15. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs.1 LBO) und Gestaltung von Carports (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

15.1. Die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs.1 LBO wird erhöht. Es sind "notwendige Stellplätze" in folgender Zahl nachzuweisen:

Einfamilienhäuser (Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Abschnitte der Reihenhäuser)	: je 2	Stellplätze / WO
--	--------	------------------

Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen:

1-Zimmer-Wohnungen	: je 1	Stellplatz / WO
--------------------	--------	-----------------

2-Zimmer-Wohnungen	: je 1,5	Stellplätze / WO
--------------------	----------	------------------

3-und mehr-Zimmer-Wohnungen : je 2 Stellplätze / WO

Ergeben sich bei dieser Berechnung Dezimalstellen, so wird die nachzuweisende Stellplatzzahl bis 0,4 abgerundet, ab 0,5 auf eine volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Statt notwendiger Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig.

- 15.2. Carports sind als gestalterisch "leichte", offene Konstruktionen auszubilden. Dafür sind ausschließlich Stahlstützen mit kleinen Profilen, z.B. 6 x 6 cm, und schmale umlaufende Blechgesimse vorzusehen. Die Abdeckung kann massiv aus Holz oder soll aus durchscheinendem, jedoch nicht farbigem Material sein. Die Neigung der Abdeckung muss zwischen 3 und max. 8 % liegen. Die Wandhöhe darf nicht mehr als 2,5 m betragen. Seitliche und hintere Verkleidungen sind nicht zulässig.

Carports müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

C) SCHRIFTLICHE HINWEISE

16. Evtl. Beeinträchtigungen der Wohnsituation durch landwirtschaftliches Wirtschaften auf den der Wohnbebauung benachbarten Feldern sind bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung hinzunehmen. Dabei ist beiderseits dem Gebot einer größtmöglichen nachbarlichen Rücksichtnahme Rechnung zu tragen.
17. Die höchsten bekannten Grundwasserstände im Plangebiet sind bei ca. 97,0 ü.NN festgestellt worden. Tiefer gegründete Keller, Tiefgaragen u.ä. sind gegen evtl. Wassereintrich zu sichern. Bei den an den Leimbach bzw. den Landgraben angrenzenden Grundstücken ist außerdem Vorsorge gegen Eindringen von Sickerwasser zu treffen.
18. Im Osten des Plangebietes ist wegen des Wasserabsturzes am Zusammenfluss von Leimbach und Landgraben zeitweilig mit Geräuschbelästigungen zu rechnen.
19. Für die Beleuchtung der Straßen, Wege und Plätze sind Natriumdampflampen zu verwenden.
20. Hinweise zur Grünordnung
- 20.1. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- 20.2. Für die Anlage der Vegetationsflächen werden folgende zeitliche Vorgaben getroffen:

Öffentliche Grünflächen: eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung.

Private Grünflächen: eine Vegetationsperiode nach Abnahme des Gebäudes.

20.3. Mit der Vorlage von Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen sowie des Versiegelungsgrades vorzulegen.

21. Schemaskizzen zu Textziffer A 2.1

Zulässige Anordnung der Geschosse

22. Schemaskizze zu Textziffer B 12.6

Ausbildung von Versickerungsmulden

Stand:

Oftersheim, den 30.10.1997