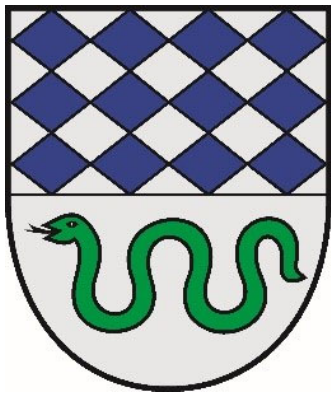


Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan

**“Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße
– Flurstück 8/2“**

Entwurf



Leimen
Juni 2026

Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan
“Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße
– Flurstück 8/2“

Erstellt:

Ingenieurbüro für Bauleitplanung
Schneider
Friedrich-Fröbel-Weg 1
69181 Leimen

Inhalt

Teil A

Bestandteile

- A – 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A – 2 Örtliche Bauvorschriften
- A – 3 Hinweise, Kennzeichnungen

Teil B

Begründung

- B – 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B – 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Teil C

Anlagen

- C - 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 2 Durchführungsvertrag § 12 Abs.3a BauGB
- C – 3 Rechtsgrundlagen
- C - 4 Verfahrensvermerke
- C - 5 Satzungstext
- C – 6 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3,5 und 6 (BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im WA sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.1 Vorhaben und Erschließungsplan (§12 Abs.3a BauGB)

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsplan verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §§ 16- 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt.

Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist die Höhe der Gehweghinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße, der Straße "Am Ketscher Weg", in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade.

Die Traufhöhe TH, ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe FH, ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3.1 Bauweise

Die Bauweise ist als geschlossene Bauweise "g" festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahmsweise dürfen gemäß § 23 Abs.3 S.3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen, welche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt sind, durch Terrassen und Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. m § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze, Carports, Garagen und Doppelparkern sind im Plangebiet ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Höhe wird auf 4,00 Meter festgelegt.

1.5 Verbrennungsverbote (§ 9 Abs.1 Nr. 23 a und b BauGB)

Die Verwendung fossiler fester und flüssiger Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) für die Wärme- und Warmwassererzeugung ist für neue Gebäude im Plangebiet unzulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

1.6.1 Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen

Für alle nicht bebauten Flächen, die einer Befestigung bedürfen (Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc.) sind durchlässige Beläge (Verbundsteine mit Sickerfugen, SickerDrainsteine, Rasengittersteine etc.) zu verwenden.

Siehe auch örtliche Bauvorschriften.

1.6.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -Seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und Fallrohre.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassade des Gebäudes sind als Putzfassaden (feinkörniger Putz) oder in Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen.

Grelle, glänzende Farbtöne

und Anstriche an Fassaden sind nicht zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Glasflächen sowie Photovoltaik- und thermische Solaranlagen, unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachbegrünung

Die zulässige Dachneigung und Dachform ist durch Plananschrieb festgesetzt. Die Firstrichtung muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen. Bei der Dachdeckung ist das Farbspektrum von Rot, Braun und Grau sowie Dächer mit Dachbegrünung zugelassen.

Unabhängig von der festgesetzten Dachform sind bei Nebenanlagen, Carports und Garagen sowie bei Vordächern zusätzlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von 0 – 5 Grad zulässig. Flachdächer (bis einschließlich 5 Grad Dachneigung) von Garagen sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

In Abhängigkeit der Bestückung einer PV-Anlage sind die geplanten Garagen/Doppelparker zu begrünen.

Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Mindestneigung von 30 Grad als Flachdach- oder Schleppdachgauben zulässig.

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf insgesamt 1/2 der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf nicht länger als 4,0 m sein. Die Gebäudelänge ist das Maß zwischen zwei Giebel. Seitliche Vorbauten und Dachüberstände zählen nicht zur Gebäudelänge.

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

3.1 Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser (§74 (3) Nr. 2 LBO)

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig in Versickerungsmulden durch eine bewachsene Bodenzone zu versickern. Die (Brutto) Fläche der Versickerungsmulde muss mindestens 15m² pro 100m² abflusswirksamer Dach- und Hoffläche betragen. Die abflusswirksame Fläche ist zu berechnen, indem die einzeln ermittelten Teilflächen für Hausdach, Garagendächer, Zufahrten, Höfe und Terrassen je nach Durchlässigkeit ihres Belags mit den mittleren Abflussbeiwerten gemäß Tabelle 9 der DIN 1986-100 (2016) multipliziert werden. Die Flächenberechnung ist mit dem Entwässerungsantrag einzureichen und die Versickerungsmulde in der berechneten Größe im Plan darzustellen.

Die Stellplatzflächen in Doppelparkern sind mit einer wasserundurchlässigen Bodenplatte auszuführen. Die Wanne ist so zu gestalten, dass Betriebsstoffe und Niederschlagswasser nicht in den Untergrund gelangen können. Die Ausführung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.

3.2 Ableitung von Niederschlagswasser befestigter Flächen

Für alle nicht bebauten Flächen, die einer Befestigung bedürfen (Zufahrten, Höfe und Terrassen) sind durchlässige Beläge (Verbundsteine mit Sickerfugen, SickerDrainsteine, Rasengittersteine etc.) zu verwenden, damit Niederschlagswasser flächig versickern kann. Von diesen Flächen darf kein Niederschlagswasser in die Kanalisation oder auf die öffentlichen Flächen eingeleitet werden.

Teil A-3 Hinweise

Niederschlagswasser

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt wenn es flächenhaft, oder über Mulden-Rigolen Systemen, auf mindestens 30 cm bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien (Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen) empfohlen.

Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen

ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein. Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen solarthermischer Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte. Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichendem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichend Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

B – 1

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

1.2 Verfahrensart

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

3.2 Flächennutzungsplan

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

4.2 Altlasten

4.3 Wasserrecht

4.4 Mobilität

4.5 Technische Erschließung

4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße – Flurstück 8/2“ soll das bislang planungsrechtlich nicht berücksichtigte Grundstück, einer geordneten Planungsgrundlage zugeführt werden. Eine Orientierung für ein Neubauvorhaben war durch die vorhandene und gleichermaßen zerklüftete Bebauung nicht gewährleistet. Hauptsächlich wurde argumentiert, dass eine Neubebauung sich nicht nach Art und Maß, gemäß § 34 BauGB, in die Umgebungsbebauung einfügen kann. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan war somit unumgänglich. Das Grundstück 8/2 selbst hat eine Fläche von 553 m².

Zusätzlich wird von dem Stammgrundstück 8/1 ein seitlicher Streifen von ca. 107m² Größe mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Streifen ist als Geh- Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.

Insbesondere der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße“ dient hier als planungsrechtliche Orientierung. Planungsrechtliche Festsetzungen wurden bei der Neuordnung des Flurstücks 8/2, aus dem Bebauungsplan „Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße“ nach Art und Maß übernommen.

Den Belangen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden entsprochen. Eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse wurde veranlasst und durchgeführt. Diese Artenschutzrechtliche Analyse ist in der Anlage unter C-6 einzusehen.

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung wird im Rahmen des Bauvorhabens Rechnung getragen.

1.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 660 m² und liegt innerhalb der Ortslage. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich.

Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Innenentwicklung) kann demnach erstellt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz begründet.
- Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000 – Gebieten erwartet.
- Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB, und von der Überwachung nach § 4c BauGB kann abgesehen werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann ebenso verzichtet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von 660 m², liegt innerhalb der Ortslage, und umfasst das Flurstück Nr. 8/2, und teilweise das Flurstück Nr.8/1.

Er liegt zwischen der Mannheimer Straße und der Straße „Am Ketscher Weg“. In Südwestlicher Richtung befindet sich die Hildastraße.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

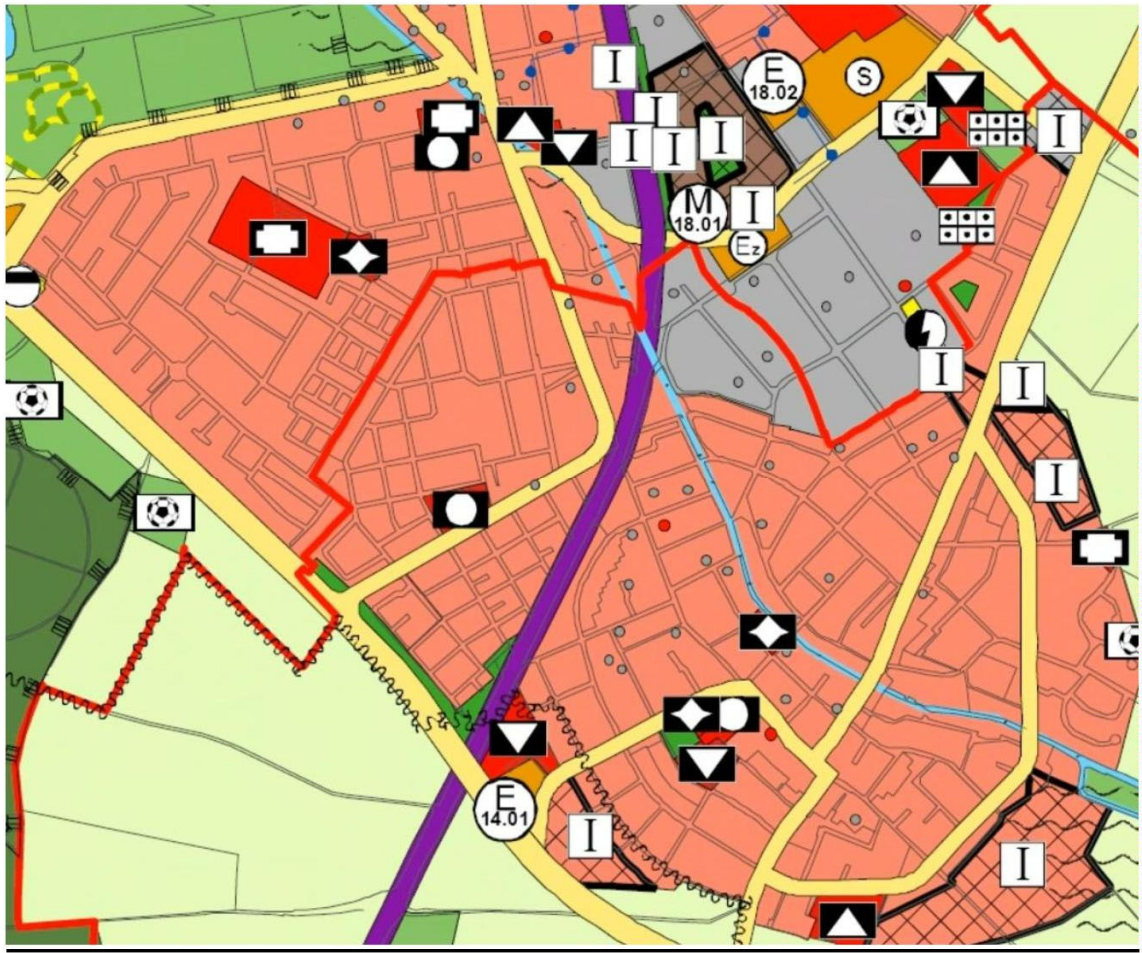
Der seit Dezember 2014 rechtsverbindliche einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, in dem baden-württembergischen Teil des Verbandsgebietes, wird das südliche Plangebiet als „Wohnen“ im Bestand dargestellt.

Für das Plangebiet gibt es keine restriktiv wirkende bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Damit stehen der Planung keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach § 5 BauGB, welche dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit Stand vom 20.08.2024 zu entnehmen ist, beschreibt eine Wohnbaufläche. Auch sind hier Stätten der Bildung, Kultur und Seelsorge in der näheren Umgebung ausgewiesen.

Flächennutzungsplan



4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Gelände

Das zu beplanende Flurstück 8/2 weist keine Höhenunterschiede aus. Es ist eben.

4.2 Altlasten

Im Altlastenkataster liegt für das Flurstück 8/2 kein Eintrag vor. Im Flächennutzungsplan ist im Umfeld des Bebauungsplans zwischen der Mannheimer Straße und dem Ketscher Weg, Flurstück 8/2, eine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

4.3 Wasserrecht, Niederschlagswasser

Wasserrechtliche Bedenken liegen keine vor. Das Grundstück liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Niederschlagswasser soll schadlos dezentral beseitigt werden und flächenhaft auf mindestens 30cm mächtigen bewachsenen Boden versickern. Zusätzlich soll das Regenwasser mittels zugelassenem Mulden-Rigolen-System in einem unterirdischen Kieskörper oder in Speicherblöcken versickern. Das System muss so ausgelegt sein, dass ein 5-jähriges Starkregenereignis schadlos aufgenommen werden kann.

4.4 Mobilität

Über die Nordöstlich gelegene Mannheimer Straße ist die Bundesstraße 291 erreichbar. Eine innerörtliche, regionale und überregionale Erreichbarkeit ist gegeben.

4.5 Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen, und im bereits bebauten Bereich. An den bestehenden Straßen und Wegen sind Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden.

4.6 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Flurstück 8/2 grenzt im Norden an das Mischgebiet „Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße“ an. Südlich und westlich, entlang der Hildastraße und dem Ketscher Weg, befindet sich ausschließlich eine Wohnbebauung. Die Gebäude sind hier überwiegend 2 geschossig.

Das Gebäude mit dem Zugang von der Mannheimer Straße 85 aus wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Ein Einzelhandelsgeschäft befindet sich im Erdgeschoss.

Das Flurstück 8/2 liegt wenige Gehminuten vom Zentrum Oftersheim entfernt. Dort befinden sich viele Mischnutzungen, das Rathaus mit Vorplatz, die Kirche Sankt Kilian, Restaurants, Geschäftshäuser, das Gemeinde- und Heimatmuseum und die Bücherei.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und umgebenden Nutzung des Plangebiet und der vorgesehenen Planung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 überschreitet den Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet, welche in aller Regel bei 0,4 liegt. Aufgrund der im allgemeinen verdichteten Lage der Umgebungsbebauung ist eine Erhöhung um den Faktor 0,1 städtebaulich vertretbar.

5.2.2 Zahl der Vollgeschoße

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl von 2 Vollgeschoßen wird die umgebene Bebauung berücksichtigt und die Neubebauung sinnvoll eingegliedert. Entlang der angrenzenden und ortsbildprägenden Hildastraße, einer geschlossenen Bebauung, sind alle Gebäude 2-geschoßig. Ebenso sind die weiteren unmittelbar am Bebauungsplan liegenden Gebäude mindestens 2-geschoßig.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen, von 11,50 Meter bzw. 7,00 Meter

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die bestehende und künftige Bebauung in ihrer Struktur gesichert.

5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die bereits im Durchführungsvertrag festgelegt Bebauung legt eine beidseitige seitliche Grenzbebauung fest. Um die

zukünftige Bebauung zu sichern sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen Baulinien festgesetzt worden.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die festgesetzten Flächen ergänzen die Nutzung zur überbaubaren Grundstücksfläche. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

B – 2

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße – Flurstück 8/2“ überein.

2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Um die einheitliche vorhandene Bebauung aufzunehmen, welche sich ausschließlich durch Satteldächer auszeichnet, wurde die Planung der Neubebauung ebenfalls mit einem Satteldach ausgeführt. Andere Dachformen, wie z.B. Walm- oder Pultdächer sind ausgeschlossen. Die darüber hinaus festgesetzte Dachneigung von 25- 40 Grad fügt sich in den einheitlichen Gebietscharakter ein.

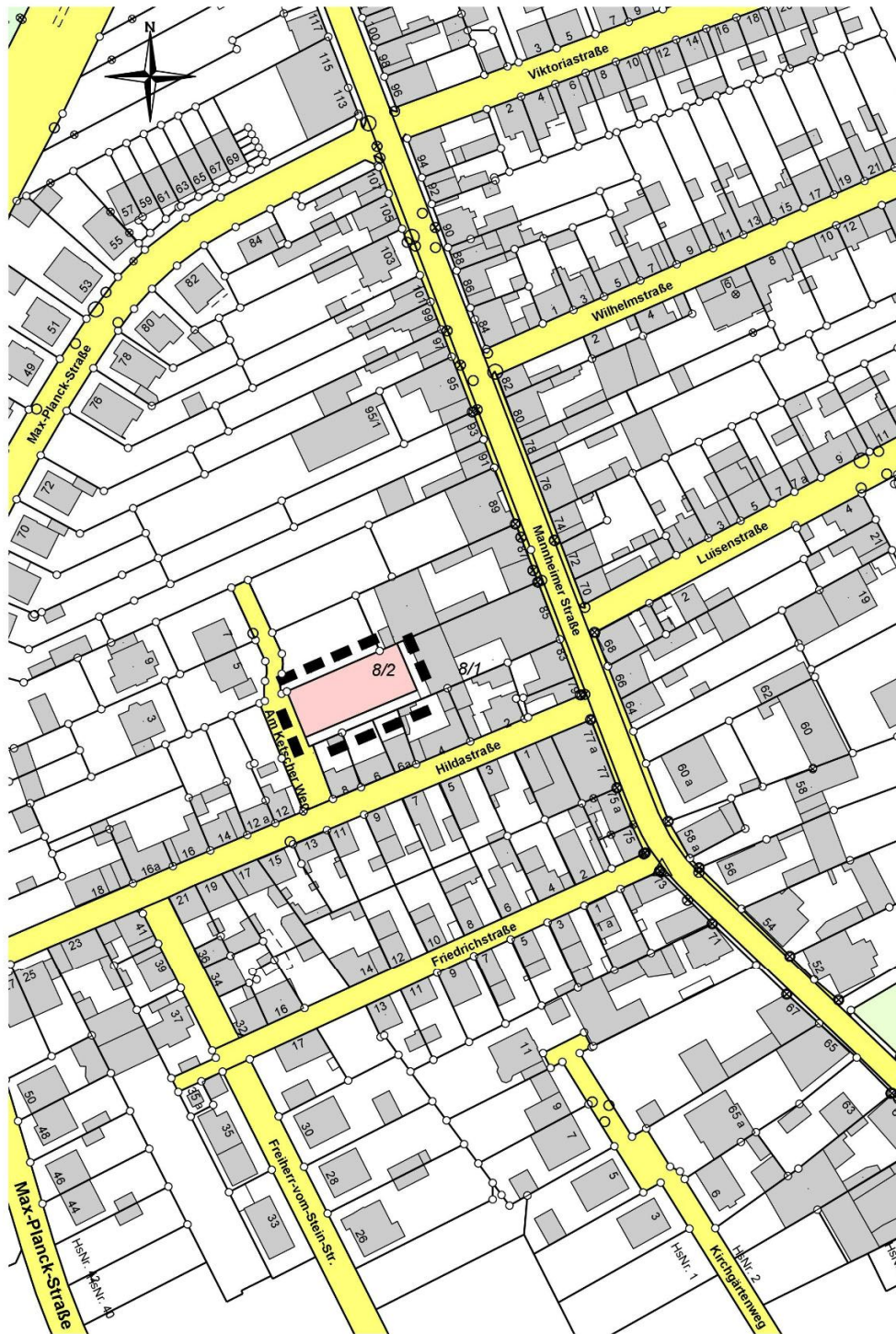
Die Ausrichtung der Bestandsgebäude Am Ketscher Weg sind traufseitig parallel zur Straße hin orientiert. Die daran angelehnte Neubebauung soll die geordnete Gesamtgestalt der Bebauung sicherstellen.

Teil C

Anlagen

C - 1	Übersichtsplan Geltungsbereich
C - 2	Durchführungsvertrag § 12 Abs.3a BauGB
C – 3	Rechtsgrundlagen
C - 4	Verfahrensvermerke
C - 5	Satzungstext
C – 6	Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Teil C – 1 Übersichtsplan

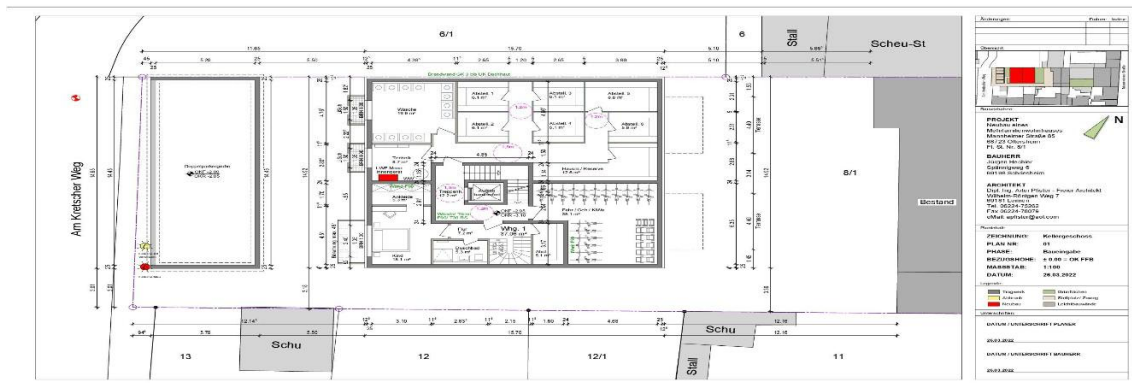


Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße – Flurstück 8/2 - Entwurf

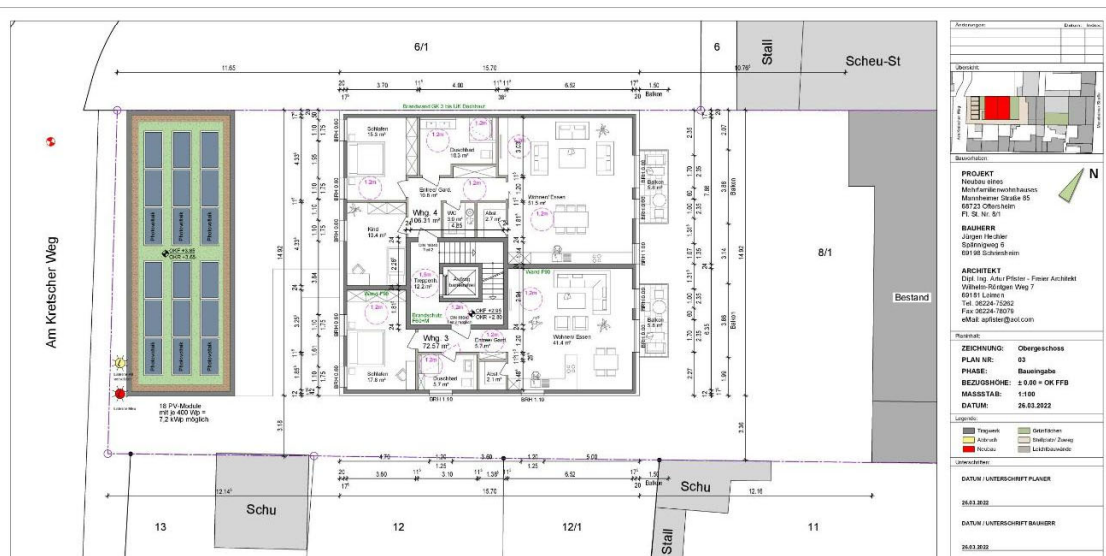
Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 13a BauGB werden folgende Planunterlagen als Durchführungsvereinbarung integriert:

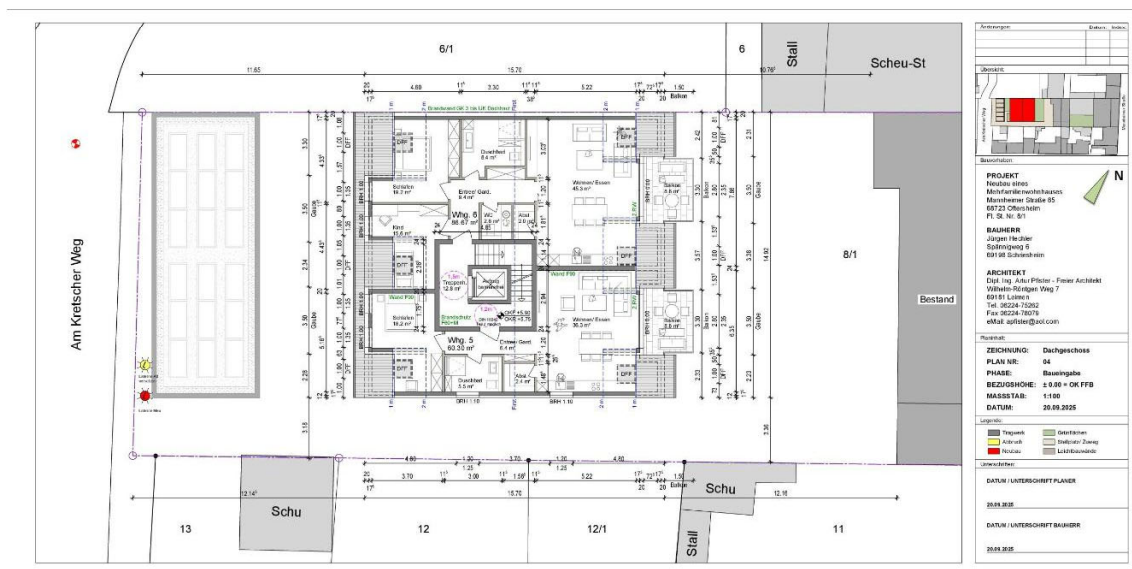
Grundriss KG, Plan Nr.01 vom 26.03.2022
Grundriss EG, Plan Nr.02 vom 26.03.2022
Grundriss OG, Plan Nr.03 vom 26.03.2022
Grundriss DG, Plan Nr.04 vom 26.03.2022
Dachaufsicht, Plan Nr.05 vom 26.03.2022
Schnitt, Plan Nr.06 vom 26.03.2022
Ansicht Nord, Plan Nr.07 vom 26.03.2022
Ansicht Süd, Plan Nr.08 vom 26.03.2022
Ansicht Ost, Plan Nr.09 vom 26.03.2022
Ansicht West, Plan Nr.10 vom 26.03.2022

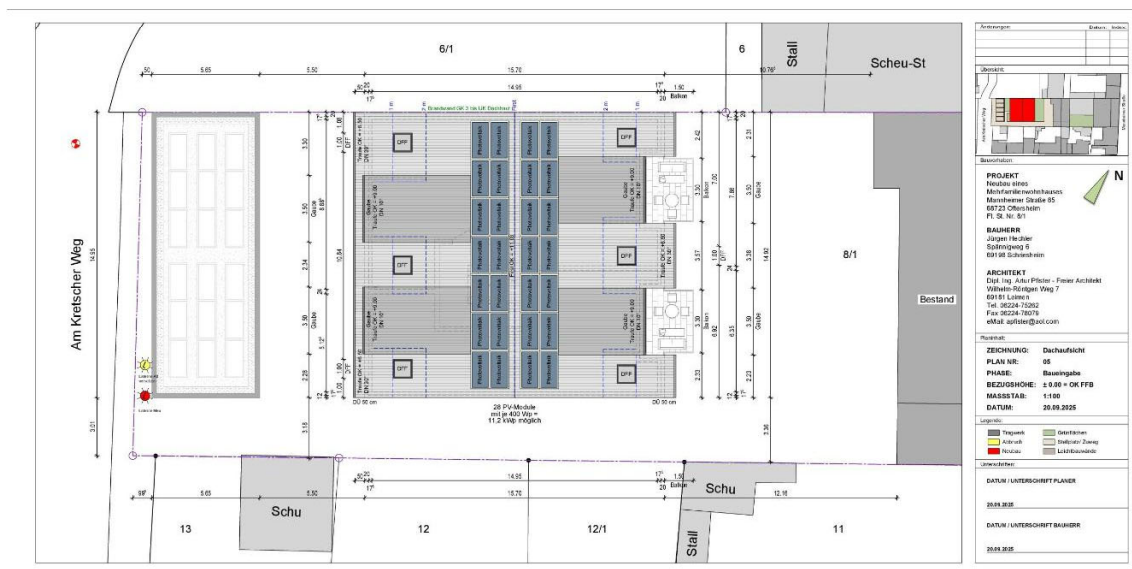


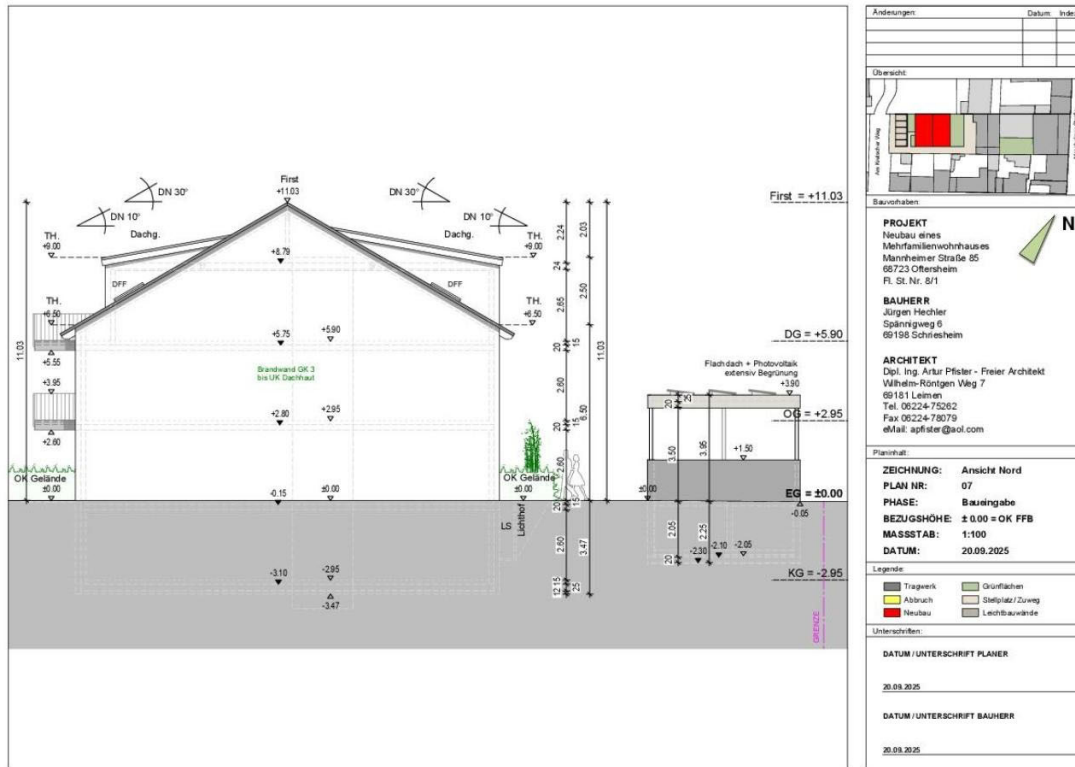


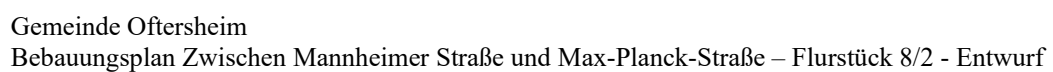
Gemeinde Oftersheim
 Bebauungsplan Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße – Flurstück 8/2 - Entwurf



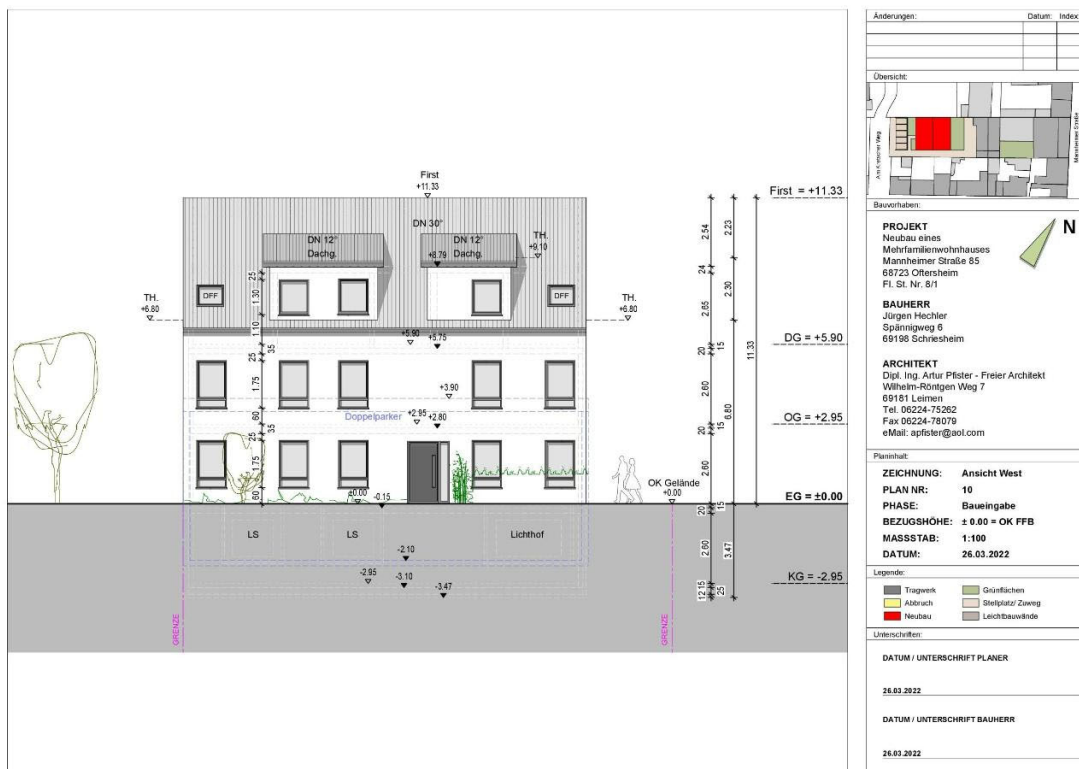












Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBI.I.S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.2025 I.Nr. 189)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. L.S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl.2023 I.Nr.176)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.2025 I S. 189)

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29 Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I S.323)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl.IS 1274, 2021 I, S.123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.2023 I Nr.189)

Wasserhaushaltsgesetz

In der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.2023 I Nr. 189)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2025 (GBL.BW, 2025, Nr.25)

Verfahrensablauf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Bebauungsplan Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße – Flurstück 8/2“

1. Aufstellungsbeschluss

- | | |
|--|----|
| 1.1 Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB
und § 74 Abs. 7 LBO | am |
| 1.2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss | am |

2. Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

- | | |
|---|------------|
| 2.1 Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit
Gemäß § 3 Abs.2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger
Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | am |
| 2.2 Ortsübliche Bekanntmachung | am |
| 2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom
bis |
| 2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Gemäß § 4 Abs.2 BauGB | vom
bis |

3. Satzungsbeschluss

- | | |
|---|----|
| 3.1 Abwägungsentscheidung | am |
| 3.2 Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat
Gemäß § 10 Abs.1 BauGB | am |

Örtliche Bauvorschriften

4. Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

- | | |
|---|----|
| 4.1 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10
Abs. 3 BauGB | am |
|---|----|

**Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften
„Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße – Flurstück 8/2“**

§ 10 BauGB – Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3 November 2017 (GBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28 Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg

In der Fassung vom 5 März 2010 (GBl. 2010 S.357, ber GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21 Dezember (GBl.2022 S.1)

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

In der Fassung vom 24 Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl.S. 71) m.W.v. 01.09.2025

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom..... den
Bebauungsplan „Zwischen der Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße
– Flurstück 8/2“ sowie den örtlichen Bauvorschriften zu diesem
Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Teil C – 6 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Erstellt durch Planungs- und Sachverständigenbüro Plessing, Zähringer Straße 57, 69115 Heidelberg

Inhalt

Teil A

- A-1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A-2 Örtliche Bauvorschriften
- A-3 Hinweise

Teil B Begründung

- B-1 Begründung zum Bebauungsplan
- B-2 Einordnung in übergeordnete Planungen

Anlagen

- C-1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C-2 Durchführungsvertrag § 12 Abs.3a BauGB
- C-3 Rechtsgrundlagen
- C-4 Verfahrensvermerke
- C-5 Satzungstext
- C-6 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Oftersheim

Oftersheim, den