

## Schmale Behl, Teil A + B

vom 30.09.1974 (Teil A) und  
vom 12.01.1978 (Teil B)

1. Änderung vom 22.06.1976, Teil A
  - Erweiterung I (28 Wohneinheiten) im Teilgebiet A
2. Änderung vom 14.04.1977, Teil A
  - Änderung textl. Festsetzungen 2.1: Bei 1-gesch. Einzelhäusern sind auch Walmdächer zulässig.
3. Änderung vom 16.03.1978, Teil A + B
  - Änderung textl. Festsetzungen 3.1: Die sichtbare Sockelhöhe, gemessen zw. OK Kellerdecke und OK aufgeschüttetem Terrain, darf 1,20m nicht überschreiten.  
→ **Änderung nicht rechtskräftig!**
4. Änderung vom 02.01.1979, Teil A + B
  - Änderung textl. Festsetzungen 3.1: Die Sockelhöhe, gemessen zwischen Hinterkante Fußweg und OK Kellerdecke, darf 1m nicht überschreiten
5. Änderung vom 30.07.1982, Teil B
  - Änderung textl. Festsetzungen: in einem Teilgebiet 9 anstatt 6 Reihenhäuser zulässig. Dachneigung der Reihenhäuser: Satteldach Nordseite 43°, Südseite 30°
6. Änderung vom 12.12.1989, Teil A + B
  - Änderung textl. Festsetzungen 2.2: Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als die Hälfte, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als ein Drittel der Hausbreite, max. jedoch 4m, betragen.
6. (7.) Änderung vom 02.01.2007, Teil A + B (falsche Nummerierung!)
  - Änderung textl. Festsetzungen Ziffer 9: max. zulässige Anzahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -> max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Der BPL Teil A + B und alle Änderungen wurden nachträglich zum 01.10.2003 bekannt gemacht.

**Bebauungsplan „Schmale Behl, Teil A u. B, 6. Änderung“ der Ortsgemeinde Otterstadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Änderung der textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen je Gebäude**

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schmale Behl, Teil A u. B, 6. Änderung“ wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: Durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Plan-Nr. 3052  
Im Norden: Durch die Wirtschaftswege mit den Plan-Nr. 3135 und 3175  
Im Westen: Durch den Wirtschaftsweg mit Plan-Nr. 961/11  
Im Süden: Durch die südlichen Grenzen der Baugrundstücke mit Plan-Nr. 3222 bis 3232, 3108 bis 3113, 3092 bis 3099

**2. Inhalt**

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schmale Behl, Teil A u. B“ werden durch die Textziffer 9) ergänzt.

**Neue Textziffer 9)**

**Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.  
Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.**

**3. Begründung**

Das Baugebiet „Schmale Behl, Teil A u. B“ wurde Mitte der Siebziger Jahre erschlossen und hat sich zunächst entsprechend der städtebaulichen Konzeption zu einem klassischen Ein- bis Zweifamilienwohnhausgebiet entwickelt. Zur Zeit sind ca. 95% der Grundstücke bebaut.

Mit dem Bauboom ab Mitte der Neunziger Jahre (insbesondere durch die Errichtung einiger Mehrfamilienwohnhäuser) eine teilweise verdichtete Bauweise entwickelt.

Insbesondere die Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums zu Parkzwecken und die Ausweisung von Garagenhöfen in den Gartenbereichen der Privatgrundstücke führt zunehmend zu Problemen und Beschwerden durch Anwohner und Nachbarn.

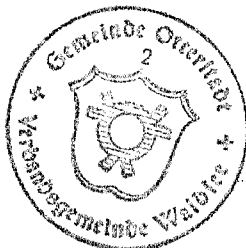
Der Ortsgemeinderat sieht deshalb nach Ablauf der 7-jährigen Plangewährleistungs- bzw. Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 2 BauGB die nachträgliche Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen als geeignetes Mittel an, um einer städtebaulichen Fehlentwicklung des Baugebietes entgegenzuwirken.

Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB erfüllt sind. Der Änderungsinhalt führt eher zu einem geringeren Versiegelungsgrad im Baugebiet. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b ist nicht erkennbar.

Otterstadt, 02.01.07

Dötschel

Ortsbürgermeister



Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 10. Nov. 1972 beschlossen.

Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 1. März 1973 angenommen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 9. März 1973

Dieser Plan lag in der Zeit vom Montag 26. März 1973 bis einschließlich Dienstag 27. März 1973 (Wochenfesttag), den 26. April 1973, öffentlich aus

Während der Auslegung gingen 16 Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23. Mai 1973 Beschluß gefaßt hat. Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 18. u. 19. 6. 1973 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Satzungsbeschuß gemäß § 10 BBauG (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am 23. Mai 1973



Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

Genehmigungsvermerk der **Genehmigt**ung:

**TEIL A**

mit Verfügung vom 30. SEP. 1974

**I. Fertigung**

**I. Abschnitt**

Az. 64 / 610 - 07

(50 Wohn-  
einheiten

Oberstadt - 3

Ludwigshafen am Rhein  
den 30. SEP. 1974

**Kreisverwaltung**

im Auftrag:

*[Handwritten signature]*

(Römer)



Die Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG erfolgte in ortsüblicher Weise am 4. Okt. 1974



Der Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

Für die bisher nicht genehmigten Restflächen aus dem Teilgebiet ... mit 28 Bauplätzen und den entsprechenden Straßen- und Grünflächen erfolgte die öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung des Bebauungsplanes am 26.3.1976.

Dieser Plan lag in der Zeit vom 12.4. bis 13.5.1976 öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG i.V.mit § 24 GemO erfolgte durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 17. Mai 1976.



22. JUNI 1976



Für die Ortsgemeinde

Ortsbürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hoy", written over the printed name of the Ortsbürgermeister.

## GEMEINDE OTTERSTADT / PFALZ

BEBAUUNGSPLAN „SCHMALE BEHL“

M. 1:1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARF MANNHEIM

OTTERSTADT / MANNHEIM DEN 22. 1. 1973

15. AUG. 1974

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Scharf", written over the printed name of the Planungsbüro.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 u. 5 BBauG

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Reinen Wohngebiet nach § 3, Abs. 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem mit "Ladengruppe" gekennzeichneten Teilgebiet des Bebauungsplanes sind im Erdgeschoß nur die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.

### 2. Dächer

#### 2.1 Dachform

- 1-geschossige Einzelhäuser : Flachdach oder Satteldach
- 1-geschossige Kettenhäuser : Flachdach oder Satteldach
- Gebäude mit mehr als 2 Gesch. : Flachdach
- Garagen : Flachdach oder in Anpassung an das Hauptgebäude

#### 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind nicht zulässig.

#### 2.3 Dachneigung

1-geschossige Einzelhäuser :  $22^{\circ}$  -  $30^{\circ}$

Bei den einzelnen Abschnitten jeder Hausgruppe müssen Dachneigung und Gesimshöhe gleich sein.

#### 2.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Eindeckung bei den Hausgruppen muß in Art (Material) und soll in der Farbe gleich sein.

### 3. Sockel, Kniestöcke

- 3.1 Die sichtbare Sockelhöhe - gemessen zwischen OK Kellerdecke und OK aufgeschüttetem Terrain - darf bei 1-geschossigen Gebäuden 0,60 m, bei 2-gesch. und höhergeschossigen Gebäuden 1,2 m nicht überschreiten.

3.2 Kniestöcke sind nicht zulässig.

### 4. Außenanstrich

Verblendungen der Außenflächen mit glasiertem Material sowie auffällende Putzmuster und grelle Farben sind nicht zulässig.

## 5. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

- 5.1 Die Garagen bei den 1-geschossigen Einzelhäusern und den Hausgruppen (Kettenhäusern) sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen, auch wenn für die Wohngebäude ein geringerer Abstand zugelassen ist.
- 5.2 Die Garagen für die Geschossbauten sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.
- 5.3 Nebengebäude sind nur im allgemeinen Wohngebiet und nur in baulicher Verbindung mit den Läden zulässig.
- 5.4 Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

## 6. Stellplätze

- 6.1 Für jede Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- 6.2 Bei den 1-geschossigen Einzelhäusern und den Hausgruppen sind die Stellplätze auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
- 6.3 Die Stellplätze für die Geschossbauten sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen.

## 7. Einfriedungen

- 7.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,0 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baulinie oder Baugrenze das Maß von 0,80 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,20 m betragen.
- 7.2 Für die Einfriedung an der Straßenseite sollen lebende Zäune verwendet werden.
- 7.3 Eine Einfriedung der Hausgruppen (Kettenhäuser) an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.
- 7.4 Bei den Geschossbauten ist eine Einfriedung nicht zulässig.
- 7.5 Die Stellplätze bei den 1-geschossigen Einzelhäusern und den Hausgruppen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

## 8. Allgemeines

Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - gemessen von OK Straßenkrone - 0,80 m Höhe nicht überschreiten.