



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein – Neckar – Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord, 7. Änderung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Bebauungsplan	3
2	Örtliche Bauvorschriften	4
2.1	Äußere Gestaltung	4
2.2	Werbeanlagen	6
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	6
2.4	Außenantennen	6
2.5	Niederspannungsfreileitungen	7
2.6	Stellplatzverpflichtung	7
2.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	7
3	Anlagen	
3.1	Lageplan Geltungsbereich	
3.2	Begründung	

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- GemO: Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Verfahrensvermerke

(im Verfahren nach §13 BauGB)

- | | | |
|---|----------------|----------------|
| ▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | am __.__.2024 |
| ortsübliche Bekanntmachung | | am __.__.2024 |
| ▪ Entwurfsfeststellung / Offenlagebeschluss | | am __.__.2024 |
| ▪ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) | | |
| ortsübliche Bekanntmachung | | am __.__.2024 |
| öffentliche Auslegung | vom __.__.2024 | bis __.__.2024 |
| ▪ Beteiligung der Behörden / TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB) | | am __.__.2024 |
| ▪ Satzungsbeschluss | | am __.__.2024 |
| ▪ Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) | | |
| ortsübliche Bekanntmachung | | am __.__.2024 |

1 Bebauungsplan

Unverändert

Die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen (Lageplan) des Bebauungsplans „Wohngebiet West II – Gewerbegebiet Nord“ einschließlich seiner vorherigen Änderungen werden nicht geändert und bleiben unverändert erhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

Änderungen

Die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften werden durch nachfolgende Regelungen vollständig ersetzt.

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Allgemein

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Zusammengebaute Gebäude (Doppel-, Reihenhäuser, Hausgruppen und Grenzgaragen, etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Dächer

a) Dachform

Im WA, WB und MI (ohne MI 7) sind für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen Satteldächer, ~~zulässig, für Einzelhäuser auch~~ Pult- und Tonnendächer zulässig.

~~Für Doppelhäuser und Hausgruppen können Pult- und Tonnendächer als Ausnahme zugelassen werden.~~

Für Gebäude im GE, SO und MI 7.2 und 7.3 ist keine Dachform festgesetzt.

b) Dachneigungen

Die Dachneigung beträgt bei Einzel- und Doppelhäusern 30° - 35° für Satteldächer und maximal 15° für Pultdächer und bei Hausgruppen 35° für Satteldächer.

Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

Im WA 33 und MI 7.1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° zulässig.

Für Gebäude im GE, SO und MI 7.3 darf die Dachneigung maximal 15° betragen.

c) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen im WA und MI 1 – 6 und MI 7.1 nur Ziegel aus Beton oder Ton in Braun- und Rottönen sowie Grau- und Antrazittönen verwendet werden.

Glänzende, reflektierende oder ~~schadstoffabgebende~~ Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind grundsätzlich unzulässig.

Als Ausnahme kann die Verwendung von anderen Materialien oder beschichteten Metallen im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch den Beschluss des Technischen Ausschusses der Gemeinde Dossenheim keine Einschränkungen im Ortsbild der Gemeinde festgestellt werden.

~~Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in einer einheitlichen Ziegelfarbe herzustellen. Falls die Ausführung nicht zeitgleich erfolgt, ist die Einheitlichkeit durch Baulast sicherzustellen.~~

d) Dachbegrünung

Im SO, GE 2 und MI 7 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis einschl. 15° Dachneigung dauerhaft extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) belegt werden. Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.

e) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Seitengiebel

~~Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte und Seitengiebel sind zulässig. Die Summe der Längen aller Dachgauben und Seitengiebel pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Lodges werden hierauf nicht angerechnet.~~

~~Der Abstand der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Seitengiebel zum First muss in der Schräge gemessen mindestens 1,0 m, zur Giebelwand mindestens 1,5 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen.~~

~~Dachgauben dürfen mit der Fassadenwand bündig abschließen und die Dachtraufe unterbrechen.~~

~~Von einem Seitengiebel kann ausgegangen werden, wenn das Bauteil mindestens 0,5 m und maximal 1,25 m vor der Fassade schwingt, im Erdgeschoss beginnt und in das Dachgeschoss reicht.~~

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 3/4 (75 %) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 6 LBO), bzw. bei Doppel- und Reihenhäusern bezogen auf jede Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes, nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m, der waagrechte Abstand zur Außenseite der äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Die Form der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppgaube etc.) ist nicht eingeschränkt.

f) Energiegewinnungsanlagen auf Dächern:

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) sind grundsätzlich zulässig.

~~Der Abstand von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern muss von First, Traufe, Ortsgang und Dachaufbauten mindestens 0,5 m betragen.~~

g) Dächer bei bestehenden Gebäuden:

Bei bestehenden Gebäuden mit anderen als den genannten Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten können nach § 56 Abs. 3 LBO Ausnahmen zugelassen werden.

2.1.3 Fassaden

Fassadenverkleidungen für sämtliche Gebäude sind im WA + WB und MI nur in Putz, Holz oder Stein zulässig. Faserzement- und Kunststoffplatten sind unzulässig.

Ausnahmen:

Als Ausnahme können auch Metall und Glas zugelassen werden.

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

~~Werbeanlagen an bzw. auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.~~

~~Werbeanlagen sind~~

- ~~a) — im WA u. WB an der Stätte der Leistung auf eine Fläche von maximal 0,5 m²,
b) — im MI, GE u. SO auf dem Baugrundstück auf eine Fläche von maximal 5,0 m² begrenzt.~~

Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die jeweils geltende Werbeanlagensatzung der Gemeinde Dossenheim maßgebend (derzeitiger Stand 04.10.2013).

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten etc. sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

Hinweis: Eine Ableitung von Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken (Stellplätzen, Zufahrten etc.) auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

2.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in lebendiger Form zulässig. Tote Einfriedungen werden nur in Verbindung mit lebendigen Einfriedungen gestattet. Lebendige Einfriedungen müssen aus standortheimischen Arten bestehen.

Bei Hausgruppen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von ~~1,8 m~~ 2,0 m und einer Länge bis zu ~~3 m~~ 5 m entlang der Flurstücksgrenze zulässig. Die Sichtschutzwände müssen an das Gebäude anschließen und sind auch aus Mauerwerk zulässig.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) sind ebenfalls zu beachten.

2.3.3 Stellplätze

~~Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen.~~

Hinweis: Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen. (s. Textteil Ziff. 1.16 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“).

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig, sofern ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz eines Kabelfernsehanbieters gegeben ist. Als Ausnahme kann eine Außenantenne zugelassen werden, wenn dadurch die Informationsfreiheit gewahrt wird.

Parabolantennen müssen farblich an die Hauswand bzw. auf die Dacheindeckung angepasst werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind grundsätzlich unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

~~Reihenmittelhäuser müssen grundsätzlich mind. 2 Stellplätze nachweisen.~~

~~Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die dahinter liegende Garage zur selben Wohnung gehört.~~

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

~~Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einem kombinierten Regenwasserspeicher für gleichzeitige Rückhaltung (Rückhaltevolumen) und Nutzung (Nutzungsvolumen) zu sammeln. Das Rückhaltevolumen wird über einen gedrosselten Überlauf in die öffentliche Kanalisation entleert. Die Größe des Rückhaltevolumens sollte sich an 1 m³ Volumen je 50 m² befestigte Fläche orientieren. Für das Nutzungsvolumen sind mindestens 2 m³ vorzusehen.~~

a) Retentions- / Pufferzisternen

~~Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht extensiv begrünter Dachfläche (Substratdicke mind. 10 cm) mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss zur Zwangsentleerung von 0,15 – 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.~~

b) Dauerstauzisternen

~~Für das Nutzungsvolumen (Dauerstau für häusliche Nutzungen, Gartenbewässerung etc.) ist zusätzlich zu o.g. Retentionszisternen mind. ein Volumen von 1,0 m³ je 250 m² Grundstücksfläche im WA und 500 m² Grundstücksfläche im WB + MI bzw. 1.000 m² im GE + SO vorzusehen.~~

~~*Hinweis: Es wird empfohlen Kombizisternen zu verbauen, welche im unteren, tiefer liegenden Teil ein entsprechendes Dauerstauvolumen für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung aufweisen und darüber im oberen Teil das temporäre Stauvolumen vorhalten, welches nach einem Regen durch den ständig offen zu haltenden, gedrosselten Ablauf langsam entleert und*~~

somit beim nächsten stärkeren Regenereignis zur Entlastung des Kanalnetzes wieder zeitweise angestaut wird.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den __. __. 2024

David Faulhaber (Bürgermeister)