



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.486).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Zulässigkeit von Ausnahmen im MI
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1. Ausnahme im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Untergeordnete Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO u. § 23 Abs. 5 BAUNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO:

Technische Gebäudeteile bis max. 50 cbm je Grundstück umbauten Raumes für die Entlüftung der Tiefgaragen.

Eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen können als Ausnahme zugelassen werden.

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

1.2.1 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1. Siehe Einschriebe im Plan.
2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Geschoßflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1. Siehe Einschriebe im Plan.
2. Im Wege der Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um höchstens 30 v.H. erhöht werden.
(§ 21a Abs.5 BauNVO).

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze, bzw. zwingend festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Für Z = II:
Traufhöhe 6,80 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Rohfußboden und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.
2. Für Z = III:
Traufhöhe 9,60 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Rohfußboden und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.
3. Für Z = IV:
Traufhöhe 9,60 m, gemessen zwischen dem Erdgeschoß-Rohfußboden und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

Überschreitungen der Traufhöhe sind auf maximal einem Drittel der jeweiligen Trauflänge um bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

0 = Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

a1 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Länge der Gebäude darf max. 50 m betragen.
Ausgenommen hiervon ist die im Plan festgesetzte Tiefgarage.
Bei einer max. mittleren Höhe von 0,70 m über dem geplanten
Gelände darf die Länge max. 85 m betragen

a2 = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände ist eine Gebäude-
länge von max. 77 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einzeichnung im Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
Überschreitungen der Baugrenzen mit Balkonen können bis max. 1,80 m
als Ausnahme zugelassen werden. Eine Überschreitung mit Seitengie-
beln bis max. 0,20 m ist zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.6 Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische
Garagen nicht zulässig.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der für
Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen sind Tiefgaragen nicht zulässig.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Fußwege und Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizustellen. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.9 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.10 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.11 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

An Grünflächen sind festgesetzt:

- öffentliche Grünflächen
- öffentliche Grünfläche als Spielplatz mit Spieleinrichtungen für Kletter- und Bewegungsspiele; für alle Altersgruppen.

1.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, außer den Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und mit Gehölzen der beiliegenden Liste zu bepflanzen.

Tiefgaragenflächen sind intensiv zu begrünen. Zu diesem Zweck ist durchwurzelbares Substrat in einer Schichtdicke von im Mittel mindestens 0,5 m, aufzubringen und zu bepflanzen. 30 % der Fläche ist mit Sträuchern über 1 m Höhe und 10 % der Fläche mit Bäumen bis 10 m Höhe (Bäume 3. Ordnung) zu bepflanzen.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind die entsprechenden Pflanzungen mit Gehölzarten der beiliegenden Liste durchzuführen und zu erhalten:

pfb 1: dreireihige Hecke aus Arten mit Lärminderungswirkung und einzelnen Bäumen

pfb 2: Baumreihe einer Art mit Pflanzabstand 10 m

pfb 3: Gehölzpflanzung mit Sichtschutzwirkung gegenüber der Tiefgarage

Die auf den Grundstücken durchgeführten Gehölzpflanzungen müssen zu mindestens 50 % aus standortheimischen Arten bestehen, wie sie in der beiliegenden Liste aufgeführt sind.

1.14 Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In dem im Plan mit pfb gekennzeichneten Bereich sind vorhandene Gehölze zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Baugebiete liegen im Lärmeinwirkungsbereich der B 3 / OEG und der nördlich anschließenden Firma Vatter (Steinbruch-Verladestation). Zum Schutz gegen diese Lärmimmissionen müssen in den Wohngebäuden Lärmschutzfenster eingebaut werden.

Erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 Tabelle 8

Lärmpegelbereich	Dämm-Maß	VDI 2719 Tabelle 3 Fenster der Klasse
I	30 dbA	1
II	30 dbA	2
III	35 dbA	3
IV	40 dbA	4
V	45 dbA	5
VI	50 dbA	6

1.16 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.17 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§§ 73 und 74 Landesbauordnung - LBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1993 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990).

2.1 Äußere Gestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltet wirken (§ 13 LBO).

2.2 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Dachflächenfenster sind bis 1,5 m² Glasfläche als Hochrechteck zulässig.

Seitengiebel sind zulässig; darüber hinaus sind je Dachfläche max. 3 andere Dachaufbauten oder Dacheinschnitte bis zu einer max. Breite von je 3 m zulässig.

Der Mindestabstand zwischen allen Dachaufbauten muß 1,50 m betragen. Der Mindestabstand zur Giebelwand darf 1,30 m nicht unterschreiten. Seitengiebel müssen zwischen 3,00 m und 5,50 m breit sein.

Seitengiebel sind Gebäudeteile, die deutlich aus der Fassade hervortreten und in die Dachfläche hineinragen.

2.3 Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Einfriedungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch unversiegeltes Pflaster in Sandbett, Rasengittersteinen, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflasterrasen) und in benachbarte Vegetationsflächen zu entwässern.

- Anhang I -

Hecken als Grundstückseinfriedungen müssen aus heimischen, standortgerechten Arten der beiliegenden Liste bestehen.

2.4 Außenantennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zugelassen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Gestaltung der umbauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Werbeanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungshöhe des 1.OG zu beschränken.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

2.8 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung.

2.9 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

3 Hinweise

3.1 Planunterlage

Planunterlage M 1:500 des Vermessungsbüros Großkopf GmbH, Gärtringen, auf der Grundlage der Flurkarte M 1:2500 des Staatlichen Vermessungsamtes.

3.2 Straßenplanung / OEG-Gleis

Straßenbauamt Heidelberg
Ing.-Büro für Verkehrswesen
Koehler-Leutwein
Karlsruhe

3.3 Städtebaulichen Konzeption

Die städtebauliche Konzeption wurde von der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH gefertigt (nördlicher Teil).

3.4 Lärmschutzgutachten

Das Lärmschutzgutachten wurde vom Planungsamt des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises erstellt.

Planungsrechtliche Hinweise:

3.5 Archäologische Funde (Stellungnahme des Landesdenkmalamtes)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht teilweise in die Umgebung einer merowingerzeitlichen Grabfundstelle hinein. In die Baugenehmigungen ist deshalb die Auflage aufzunehmen, daß der Beginn der jeweiligen Bauarbeiten mindestens zehn Werktage zuvor dem Landesdenkmalamt, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden ist.

Sollten bei den Bauarbeiten archäologische Funde zutage treten, ist deren Dokumentation und Bergung zu dulden. Zuwiderhandlungen gegen diese Auflage stellen eine Ordnungswidrigkeit nach dem Denkmalschutzgesetz dar, die mit einem Bußgeld bis zu DM 100.000,-- geahndet werden kann.

3.6 Bodenschutzmaßnahmen (Stellungnahme der Bodenschutzbehörde)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. (Laut unserer Kenntnis ist im Jahre 1990 auf dem ehemaligen Pokrantgelände eine größere Menge Heizöl aus einem unterirdischen Tank ausgelaufen. Das kontaminierte Erdreich ist bei den bevorstehenden Erdarbeiten ordnungsgemäß zu entsorgen).

Der Planungsträger hat auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinzuweisen.

Falls durch die Rückbaumaßnahmen der B 3 wieder Bereiche mit Bodenfunktionen geschaffen werden sollen, sollten die erforderlichen Rekultivierungsmaßnahmen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Heidelberg (WBA) abgestimmt werden.

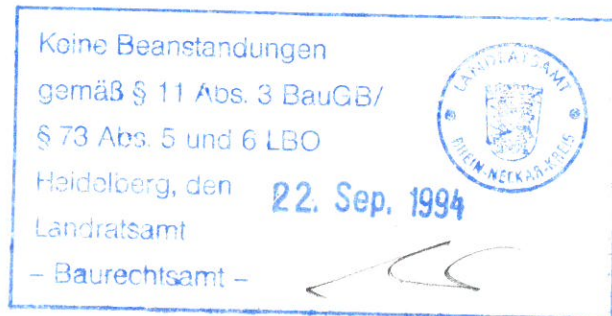
Aufgestellt:

Gemeinde Dossenheim

Dossenheim, den 15.03.1994 / 24.03.1994/05.04.1994/05.07.1994



Denger
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dossenheim, den

Denger
Bürgermeister

Planbearbeiter:

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Stuttgart, den 15.03.1994 /05.07.1994
I-Pf/lud

gez. Kandenwein
ppa. Kandenwein

gez. Pfaff
i.A. Pfaff

Gehölzlisten

Arten des Elsbeeren-Eichen-Waldes

ANHANG I
zu dem Textteil
Bebauungsplan
"Bergstraße-Nord"

	Straßen- bepflanzung	Spiel- plätze	Lärmschutz- pflanzung	Gärten
--	-------------------------	------------------	--------------------------	--------

Bäume 1. Ordnung

Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)		x		x
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	x	x	x	x
Edelkastanie (<i>Castanea sativa</i>)				x

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	x	x		x
Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)		x		x
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)		x		x
Holzbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)		x		x

Bäume 3. Ordnung und Sträucher

Flaumeiche (<i>Quercus pubescens</i>)		x		x
Französischer Ahorn (<i>Acer monspessulanum</i>)		x		x
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	x	x		x
Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>)		x		x
eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)		x	x	x
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)		x	x	x
Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)				x
Sauerdorn (<i>Berberis vulgaris</i>)		x		x
Rainweide (<i>Ligustrum vulgare</i>)	x		x	x
wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)			x	x
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)		x		x
Wildrosenarten (<i>Rosa</i> spp.)		x		x