

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes



**Gemeinde Dossenheim an der Bergstraße
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis**

**Bebauungsplan „Bergstraße Nord II“,
2. Änderung**

Änderungsvermerk

(Stand: 18.05.2009)

**Bearbeitung:
Gemeinde Dossenheim, Bauamt
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Conceptaplan GmbH**

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Bergstraße-Nord II“, rechtsverbindlich seit 27.07.2007, zuletzt geändert am 10.10.2008, wird wie folgt geändert:

a) Im Lageplan durch folgende Änderungen:

- Neugestaltung des ehemaligen WA10 in Doppelhäuser und Hausgruppen
- Geringfügige Verschiebung und Verschwenkung der Querverbindung von Lorsche Weg zur Bergstraße (B 3)
- Änderungen in der öffentlichen Grünfläche 1 einschließlich Ergänzung der Lärmschutzmaßnahmen
- Die Nutzungen der (neuen) WA10 – WA12 werden identisch zu den Nutzungen der WA1 – WA9.

Der Änderungsbereich ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist auch der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes „Bergstraße Nord II“ dargestellt.

b) Im Textteil durch folgende Änderungen, Ergänzungen oder Neufassungen:

(Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan einschl. 1. Änderung sind in roter Farbe und kursiver Schrift dargestellt).

– **2.1.4 Nebenanlagen**

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauGB) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB

- a) nur als Ausnahme in den WA 1 – **12** bei Doppelhäusern und **Hausgruppen bis maximal 15 m³ umbauten Raums** je Baugrundstück als Geräteschuppen zulässig.
- b) im MI nicht zulässig.

Sie sind im WA 1 – **12** mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu setzen. [...]

– **2.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO wird durch die Traufhöhe begrenzt. Die Traufhöhe ergibt sich durch den Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand mit der horizontal verlängerten Straßenhöhe. Als Traufhöhen sind festgesetzt:

- a) 7,5 m im WA 1 – **12** und MI bei 2 Vollgeschossen und Satteldach,
- b) 9,0 m im WA 1 – **12** und MI bei 2 Vollgeschossen und **Pultdach**.

Die Straßenhöhe wird [...].

(Unterpunkt c) in der Aufzählung entfällt ersatzlos.)

– **2.2.4 Vollgeschosse**

entfällt ersatzlos

– **2.2.4 Grundflächenzahl** *(bisher Nr. 2.2.5)*

Die Berechnung der Grundflächenzahl für die WA1 bis **WA12** erfolgt in Gruppen, d. h. für die WA1, WA 2 bis WA4 (einschließlich des westlich verlaufenden Fußwegs), WA5, WA6 bis WA8 (einschließlich des westlich verlaufenden Fußwegs), **WA 9 und WA10 bis WA12** ist die Grundflächenzahl jeweils getrennt zu ermitteln. Dabei werden [...]

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

- **2.4.2 Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche**
In folgenden Fällen kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:
 - a) Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können im WA 1 – 3, 5 – 7 *und 9 – 12* eingeschossige Überschreitungen der Baugrenze bis zu 3,0 m auf maximal 50% der Gebäudeseite zugelassen werden (weitere Ausnahme nach § 23 Abs. 2 und 3 BauGB).
[...]
- **2.4.3 Ausschluss von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche**
Überschreitungen der Baugrenzen *im MI 1* sind auch mit untergeordneten Bauteilen nicht zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- **2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze**
Siehe Einzeichnung im Lageplan. Im WA 1 – *12* sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auch zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der angrenzenden Erschließungsstraße zugelassen *werden*.

(Der letzte Satz entfällt ersatzlos.)
- **2.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Siehe Einzeichnung im Lageplan. Für die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind Laubbäume zu verwenden.
Im WA 1 – *12* sind je Doppelhaus- oder Reihenhausbäude ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. *Im MI 1* sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche je ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.
[...]
- **2.19 Höhe der Verkehrsflächen**
Die Höhenlage des Lorsche Wags bleibt unverändert gegenüber dem Bestand. Die westlichen Teile der Mischflächen bei WA 1 – *12*, die parallel zur Bergstraße und zur Bahnlinie der OEG verlaufen, müssen mindestens 1,2 m tiefer liegen, als der Lorsche Weg im parallel dazu verlaufenden Abschnitt.
- **3.2 Dächer**
Siehe Einschrieb im Lageplan. Dächer sind wie folgt zu gestalten:
 - a) Dachform und Dachneigung:
Im WA und MI sind für alle Gebäude *Satteldächer oder* Pultdächer zulässig. [...]
(Der Einschub „(ausgenommen WA 10)“ entfällt ersatzlos.)

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

– **3.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem oder nach oben gerichtetem Licht sowie in grellen Farben sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen sind

- a) im WA 1 – **12** an der Stätte der Leistung auf eine Fläche von maximal 0,5 m²,
- b) **im MI** auf dem Baugrundstück auf eine Fläche von maximal 5 m² begrenzt.

c) In den Längsschnitten:

- keine Änderungen

d) In der Begründung durch Ergänzung:

15. 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde notwendig, da das ursprünglich im WA 10 vorgesehene Projekt „wohnbunt“ nun nicht mehr realisiert werden wird. Dadurch musste eine neue Konzeption für das WA 10 gefunden werden.

Nachdem der Bau und der Verkauf der Baugrundstücke in den WA 1 bis WA 9 durch den Bau-träger Conceptaplan GmbH sehr gut läuft, zeigte der Bau-träger Interesse an dieser Fläche. Das Konzept besteht nun darin, in den (neu ausgewiesenen) WA 10 bis WA 12 nun auch die gleiche Bebauung herzustellen wie in den WA 1 bis WA 9, d. h. Doppelhäuser und Hausgruppen. Im Lageplan zum Bebauungsplan sind die Flächen dargestellt, die in die Bebauungsplan-Änderung einbezogen sind; es handelt sich dabei um die WA10, WA11 und WA12.

Durch die Neuaufteilung des WA 10 in WA 10 bis WA 12 ist es auch erforderlich, die öffentliche Grünfläche 1 mit den dazu gehörenden Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Bahnüberganges zu verändern, um den Reihenhäusern im WA 12 den gleichen Lärmschutz zu gewährleisten, den auch die anderen Gebäude innerhalb des Plangebietes haben. Daraus ergibt sich allerdings, dass auch die Querverbindung zwischen Lorsche Weg und Bergstraße im Bereich des Lorsche Weges um einige Meter verschoben werden muss. Wie der Lärmschutz genau aussehen wird, regelt ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Conceptaplan GmbH und der Gemeinde.

Eine zusätzliche Erhöhung der versiegelten Fläche erfolgt durch die Änderung nicht, so dass beabsichtigt ist, die Bebauungsplan-Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Die bisher vorliegenden Unterlagen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2007 sind weiterhin verwendbar.


Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) sowie für die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252).

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Für diese Änderung gilt der Textteil und die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Bergstraße-Nord II“ einschließlich 1. Änderung sowie zusätzlich die aufgeführten Änderungen.

Stuttgart, den 07.05.2009 / 18.05.2009 / 15.10.2009
Kof/kof

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH



ppa. Gerhard Stöckle



Frank Kössler

Dossenheim, den 29.1.2010

Gemeinde Dossenheim



Hans Lorenz, Bürgermeister

Anlagen

Lageplan vom 05.05.2009 / 15.10.2009 (zu a)

Fertigungen

1. bis 4. Fertigung