



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein – Neckar - Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „Gewerbegebiet Süd“

### 3. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
und  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Ingenieurbüro Wahl

Dipl.-Ing. (FH)  
Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen  
[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

## Inhaltsverzeichnis

Blatt

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	5
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
1.5	Mindestmaße der Baugrundstücke	5
1.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	5
1.7	Öffentliche Verkehrsflächen	6
1.8	Flächen für Versorgungsanlagen	6
1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)	6
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
2.1	Äußere Gestaltung	7
2.2	Werbeanlagen	7
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>8</b>
3.1	Grundwasser	8
3.2	Bodenschutz	8
3.3	Denkmalschutz	8
3.4	Altlasten	8
3.5	Grundwassermessstellen	8
<b>4</b>	<b>Ausfertigungsvermerk</b>	<b>8</b>

Anlagen : -

## Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007.
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58).

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

## Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle bisherigen textlichen Bebauungsvorschriften und die örtlichen Bauvorschriften des gesamten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ (einschließlich der 1. und 2. Änderung) aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden nur für den Geltungsbereich der 3. Änderung (siehe Lageplan) ersetzt.

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

### 1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

GE : Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI : Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

### 1.1.2 Zulässig sind

im GE (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

im GI (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

### 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

im GE (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

im GI (§ 9 Abs. 3 BauNVO)

-

### 1.1.4 Ausschluss von Betriebsarten (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Im GI sind nur Anlagen zur Entwicklung chemischer Produktionsverfahren und zur Herstellung organischer Produkte zulässig.

Auf dem mit WBA gekennzeichneten Grundstück sind nur Wohn-, Büro und Ausstellungsräume zulässig.

1.1.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

im GE:

- Vergnügungsstätten

im GI:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- a) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- b) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- c) Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Traufhöhe (TH): Trauf-, Sockel- und Kniestockhöhe aufgehoben.

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut sowie die Höhenlage der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Ausnahmen: Die Gebäudehöhen können als Ausnahme für untergeordnete Werbeanlagen oder für Solar- und Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Im GI kann die Gebäudehöhe als Ausnahme für notwendige untergeordnete technische Aufbauten (Fahrstühle, Treppenaufgänge, Lüftungs- und Klimageräte, etc.) um bis zu 4,0 m überschritten werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als einheitliche maximale Grundflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Ausnahme: Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse kann bis auf 3 erhöht werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.

1.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Aufgehoben.

1.2.5 Baumassenzahl (BMZ)

(§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Aufgehoben.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

In der offenen Bauweise müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

- a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Mindestmaße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 25 m.

Ausnahme: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, kann von der Mindestbreite der Baugrundstücke abgewichen werden.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, welche mit ihrer Zufahrt senkrecht zur Straße errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 5,5 m, Carports und parallel zur Straße errichtete Garagen 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Ihre Gesamthöhe darf 2,75 m über der Einfahrt nicht überschreiten.

- 
- 1.7 Öffentliche Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
- 1.8 Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.
- 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.  
Leitungsrecht (LR) zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.  
Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.
- 1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Siehe Einzeichnungen im Lageplan.  
Dauerhafte mehrreihige Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und Bäumen.  
Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dächer

##### a) Dachformen

Siehe Einschriebe im Lageplan.

##### b) Dachneigungen

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Ausnahme: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, können die Dachneigungen um max. 5° überschritten werden.

#### 2.1.2 Fassaden

Stark glänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

### 2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

### 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 Nebenanlagen, Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 2.3.2 Stellplätze

Stellplätze sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann, sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u. a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

#### 2.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen als Zäune oder Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### 3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

#### 3.1 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### 3.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

#### 3.3 Denkmalschutz

Der Fund von Kulturdenkmalen ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

#### 3.4 Altlasten

Das Flurstück 7805 ist im Altlastenkataster des Landratsamtes Rhein – Neckar als Standort mit schädlicher Bodenveränderung (SBV) unter der Objektnummer 04285-000 erfasst.

#### 3.5 Grundwassermessstellen

Die sich im Plangebiet befindlichen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Sie sind gegen äußere Einflüsse zu sichern und im Falle der Überbauung in die Maßnahme zu integrieren.

### 4 Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Dossenheim, den 11.06.2008

  
Hans Lorenz, Bürgermeister

