

---

**Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

---

Der Bebauungsplan „Ortsmitte II A“, rechtsverbindlich seit 01.08.1997, wird wie folgt geändert:

**a) Im Lageplan durch folgende Änderungen:**

- Südlich der Bahnhofstraße (Flst. 491/4 und 491/10):
  - Neuausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche in zweiter Reihe auf Flst. 491/4 und 491/10
- Westlich der Friedrichstraße (Flst. 475/1, 476/1 und 477):
  - Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche auf Flst. 477
  - Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf Flst. 476/1, so dass es auch teilweise das Flst. 475/1 hineinreicht.

Die Grundflächen sowie die bisherigen Werte der Nutzungsschablonen (Vollgeschosse, Traufhöhen, Dachformen und –neigungen, Grundflächenzahl und Bauweise) bleiben unverändert.

**b) Im Textteil durch Neufassung:**

- Nr. 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) wird festgesetzt:

- auf 7,50 m bei II bis III Vollgeschossen in den WB 2, 5, 7 und 8 sowie in den WB 3, 4, 6, 10 und 11 bei überbaubaren Grundstücksflächen in „erster Reihe“
- auf 6,50 m bei II bis III Vollgeschossen in den WB 10 und 11 bei überbaubaren Grundstücksflächen an den der Friedrichstraße zugewandten Gebäudeseiten (talseits) in „zweiter Reihe“
- auf 4,50 m bei II bis III Vollgeschossen in den WB 10 und 11 bei überbaubaren Grundstücksflächen an den der Friedrichstraße abgewandten Gebäudeseiten (bergseits) in „zweiter Reihe“
- auf 4,50 m bei II bis III Vollgeschossen in den WB 3, 4 und 6 bei überbaubaren Grundstücksflächen in „zweiter Reihe“
- auf 4,50 m bei II Vollgeschossen in den WB 1, 9, 14 bis 16 bei überbaubaren Grundstücksflächen in „zweiter Reihe“

Die oben genannten Traufhöhen beziehen sich auf den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Hauswand sowie dem künftigen Gelände (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO). Die Höhe des künftigen Geländes ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen (§ 10 LBO).

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) im WB 17 bei überbaubaren Grundstücksflächen in „zweiter Reihe“ gilt:

- Die Traufhöhe darf 5,00 m bei II bis III Vollgeschossen im WB 17 bei überbaubaren Grundstücksflächen in „zweiter Reihe“ nicht überschreiten. Die Traufhöhe bezieht sich auf die Differenz zwischen der NN-Höhe des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Hauswand und der NN-Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße („Friedrichstraße“).

In allen in der Aufzählung nicht aufgeführten überbaubaren Grundstücksflächen ist keine Traufhöhe festgesetzt. Als Ausnahme kann zur Ausbildung von Dachterrassen bis maximal 6,0 m Breite die Traufhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden.

---

**Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

---

**c) In den Längsschnitten:**

- keine Änderungen

**d) In der Begründung durch Ergänzung:**

15. 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde notwendig, an zwei Stellen im Plangebiet Bauvorhaben privater Eigentümer vorgesehen sind, die nach Ansicht der Gemeinde das Ortsbild nicht beeinträchtigen oder sogar aufwerten.

a) Bahnhofstraße:

Auf den Flst. Nr. 491/4 (Bahnhofstraße 11) und 491/10 (Bahnhofstraße 9) werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Wohngebäude möglich, die die bisherige Situation (Werkstatt, Garage, Schuppen) ersetzen können. Aufgrund eines Bauantrags für das Flst. 491/10 wurde nun vom Bauordnungsamt des Landratsamtes festgestellt, dass die Baugenehmigung ohne die Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich ist. Um den Eigentümern diese Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Um mögliche Baulasten zu vermeiden, wurde entschieden, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ein Baufenster nötig wird.

b) Friedrichstraße:

Auf den Flst. 476/1 (Friedrichstraße 12) und 477 (Friedrichstraße 14) werden die überbaubaren Grundstücksflächen in „zweiter Reihe“ ebenfalls durch einen konkreten Bauantrag für Flst. 477 verändert. Auf Flst. 477 ändert sich dadurch nur die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Traufhöhe. Auf Flst 476/1 dagegen wird die überbaubare Grundstücksfläche etwas vergrößert, damit zum einen der jetzige Bestand wieder möglich sein kann als auch Baulasten wegen Grenzbebauung vermieden werden. Die Erweiterung reicht allerdings auch auf Flst. 475/1, das den gleichen Eigentümer hat wie Flst. 476/1. Sollten die Grundstücke Flst. 475/1 und 476/1 durch einen Verkauf unterschiedliche Grundstückseigentümer bekommen, entweder Baulasten zu vereinbaren oder die Flurstücksgrenzen zu verändern.

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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).

Für diese Änderung gilt der Textteil und die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte II A“ sowie zusätzlich die aufgeführten Änderungen.

---

**Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

---

Stuttgart, den 01.10.2008  
Kof/kof

**LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH**

ppa. Gerhard Stöckle

Frank Kössler

Dossenheim, den 26.11.2008

**Gemeinde Dossenheim**

Hans Lorenz, Bürgermeister



Anlagen

1 Lageplan mit 2 Deckblättern vom 30.09.2008 zu a)

Fertigungen

1. bis 4. Fertigung