

---

Änderungsvermerk zur 12. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

---

c) In der Begründung durch Ergänzung

*„Begründung zum Bebauungsplan „Süd“, 12. Änderung*

*Der Bebauungsplan „Süd“ wurde im Jahre 1970 rechtsverbindlich. Seither ist das Baugebiet „Süd“ fast vollständig bebaut worden.*

*Für das Grundstück Flst. Nr. 6624 ist eine Neubebauung vorgesehen. Dabei ist beabsichtigt, zwei Gebäudezeilen mit je einem Gebäude, also 2 Gebäude mit insgesamt 16 Wohnungen, zu erstellen.*

*Die Zahl der Wohneinheiten wurde im Zuge eines Interessenausgleichs mit den Anwohnern als Höchstgrenze festgelegt (siehe Schreiben der FWD Hausbau vom 19.10.1998 als Anlage zur Begründung).*

*Bei den textlichen Festsetzungen wurde versucht, einen Ausgleich zwischen vorhandener angrenzender Bebauung und dem konkreten Bauvorhaben zu realisieren. Deshalb werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, soweit sie nicht durch die Nr. 13 geändert werden, übernommen. Festsetzungen wie z.B. die Traufhöhe, die Vollgeschoßzahl, die Grund- und Geschoßflächenzahlen, die Dachform und die Dachneigung sind auf das konkrete Bauvorhaben abgestimmt, orientieren sich jedoch an den umliegenden sowie der für Dossenheim (Neubauten) üblichen Festsetzungen (siehe hierzu auch Gebäudedarstellung in der Anlage).*

*Es wurde die Lage und Größe der Tiefgarage sowie die Zufahrt zur Tiefgarage im Lageplan verbindlich festgelegt, damit die in Zeiten zunehmender Motorisierung vorhandenen Fahrzeuge auch abgestellt werden können. Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage wurde auf die Regelung zur Erhöhung der Stellplatzzahl abgestimmt. Mit der Erhöhung ist beabsichtigt, sämtliche zu den Wohnungen gehörenden parkende Fahrzeuge in der Tiefgarage unterzubringen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von einer Gruppe von Eigentümern auch Bedenken im Hinblick auf eine nicht mehr zumutbare Mehrbelastung durch Verkehr, Lärm und Abgase geäußert, die auch die Sicherheit von Kindern und älteren Menschen beeinträchtigt. Bei einem Bauvorhaben dieser Größe liegt die Mehrbelastung in dem für allgemeine Wohngebiete üblichen Rahmen. Um diese Mehrbelastung soweit wie möglich zu reduzieren, ermöglicht die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für unterirdische Anlagen, daß eine Tiefgarage möglichst viele Anwohnerfahrzeuge aufnehmen kann. Somit reduziert sich für diese Fahrzeuge der Parkplatzsuchverkehr sowie dadurch entstehende Abgas- und Lärmschutzbelästigungen. Aus den gleichen Überlegungen wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Zahl der notwendigen Stellplätze gegenüber den Regelzahlen zu erhöhen.*

*Die Gaubenregelung sowie die Regelung zur Überschreitung der Baugrenze an einer Gebäudeseite bis zu 1,5 m auf max. einem Drittel der Gebäudelänge bewirkt, daß zum einen eine bessere Nutzung der Gebäude entwickelt und zum anderen auch eine ins Ortsbild passende Strukturierung der Außenfassade entstehen kann.*

*Nach der Realisierung des Bauvorhabens sind die erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur (Wasserversorgung, Entwässerung, Strom, ...) aufgrund der vorhandenen Dimensionierung ausreichend.*

---

**Änderungsvermerk zur 12. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

---

*Eine Bodenordnung muß nicht vorgenommen werden.*

*Es wurden außerdem Festsetzungen aufgenommen, die dafür sorgen, daß die Bepflanzung teilweise erhalten bleibt. Die vorgesehene Erhaltung der Bepflanzung zu den Flst. 6625 und 6626 (Im Hasenhain 17 und 19) soll folgendes bewirken :*

- Sichtschutz für die Nachbargrundstücke*
- Erhaltung der Bepflanzung aus ökologischen Gründen („Eingriffsminderung“)*
- Klarstellung, daß der ca. 9,5 m breite Streifen nicht bebaut wird.*


*Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Sinne der Eingriffsregelung im Bebauungsplan zu entscheiden, sofern seine Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung Eingriffe erwarten lassen. Im Falle von Änderungen von Bebauungsplänen bezieht sich die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung auf die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans. Dabei ergibt sich, daß der Eingriff in die Natur hierbei unwesentlich ist. Die vorhandene Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern sollten jedoch teilweise erhalten. Deshalb wurden auf dem Grundstück neben der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auch insgesamt fünf Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Ersatzpflanzungen bei herausfallenden Pflanzen sollten mit heimischen Bäumen oder Sträuchern vorgenommen werden. Auf dem privaten Grundstück sind Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen. Dadurch kann die Grundwasserneubildung gefördert sowie einen Verlust von Klimaausgleichsflächen an anderer Stelle entgegengewirkt werden. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen könnte beispielsweise auch als Brauchwasser im Haus oder zur Bewässerung der nicht versiegelten Flächen und deren Bepflanzung verwendet werden (Einsparung von Trink- und Grundwasser).“*


**Änderungsvermerk zur 12. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

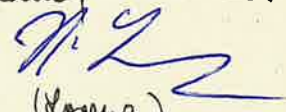
Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 BGBl. I S. 137), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Stuttgart, den 22.10.1998 / 01.12.1998  
Kö/rud

**KOMMUNALENTWICKLUNG**

  
Dr. Haag

  
i. A. Kössler

Dossenheim, 1. 12. 1998  
  
(Lorenz)  
Bürgermeister

Anlagen

Deckblatt Nr. 1 der KE vom 07.10.1998 / 01.12.1998  
Schreiben der FWD Hausbau GmbH vom 19.10.1998  
Gebäudehöhendarstellung

Bürgermeisteramt Dossenheim			
Eing.: 20. OKT. 1998			
10	4		7

Bürgermeisteramt  
Gemeinde Dossenheim  
z.Hd. Herrn Döringer  
Am Rathausplatz 1

69221 Dossenheim

19.10.1998/ag

**Objekt 69221 Dossenheim, Heidelberger Straße 49  
Bebauungsplanänderung**


Sehr geehrter Herr Döringer,

wir kommen zurück auf die am 14.10.98 stattgefundene Nachbaranhörung bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes und bestätigen unsere Zusage, daß wir anstelle der bisher 20 geplanten Wohneinheiten nur 16 Wohneinheiten errichten werden. Die Wohnungen verteilen sich auf 2 Gebäude mit je 8 Wohneinheiten.

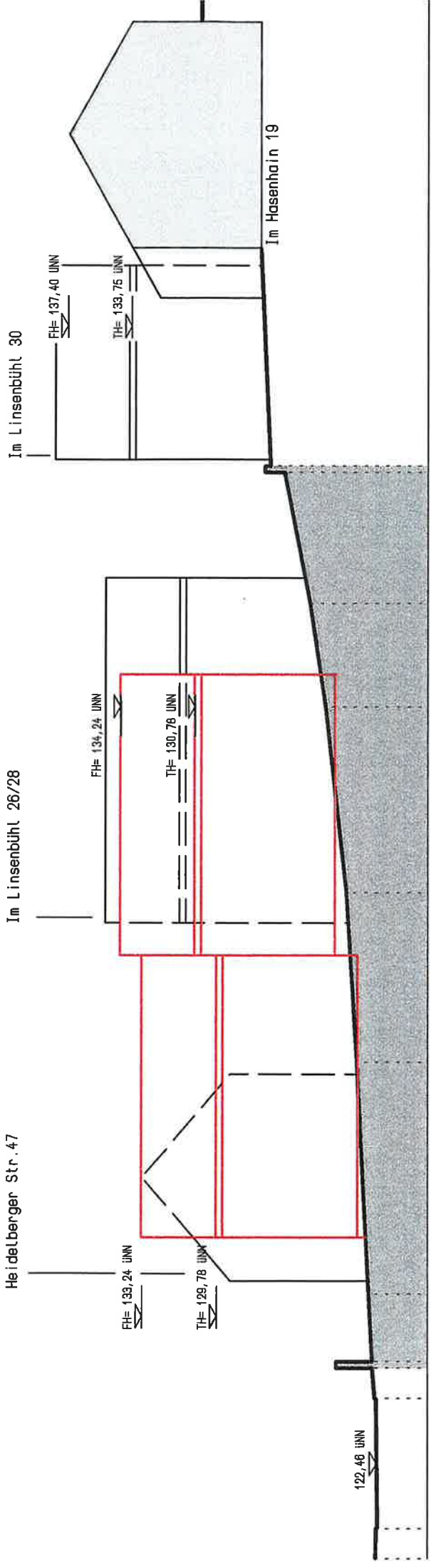
Die vorstehende Zusage zur Reduzierung der Wohneinheiten setzt voraus, daß sonst keine weiteren Korrekturen des vorliegenden Änderungsentwurfs zum Bebauungsplan vorgenommen werden, außer die besprochene Anpassung der GRZ auf 0,4 und GFZ 0,8.

Wir bitten um entsprechende Kenntnisnahme.

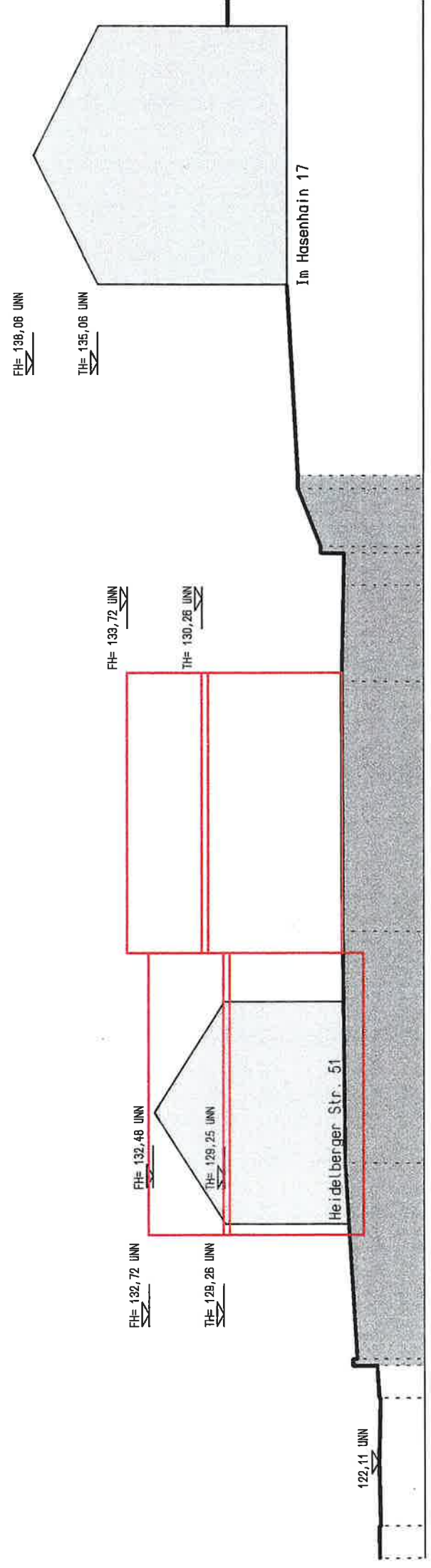
Freundliche Grüße  
FWD Hausbau GmbH

  
Alex Zimmermann  
Durchwahl (0 62 21) 87 50-11

überarbeitete Forderung



Geländeschnitt II  
Grundstück Heidelberg Str. 49



Geländeschnitt IV  
Grundstück Heidelberg Str. 49