
Änderungsvermerk zur 12. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Süd“, genehmigt am 08.01.1970, rechtsverbindlich seit 27.01.1970, (11. Änderung genehmigt am 23.08.1993, rechtsverbindlich seit 03.09.1993) wird wie folgt geändert:

a) Im Lageplan durch Deckblatt Nr. 1

- Art der baulichen Nutzung (WA)
- Maß der baulichen Nutzung (II mit TH als Höchstgrenze)
- Dachform, Dachneigung (SD, 30°)
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt (außerhalb Baufenster)
- Stellung baulicher Anlagen.

b) Im Textteil durch Ergänzung

- Nach Nr. 12 (Freileitungen und Seilbahn) wird die Nr. 13 eingefügt :

„13 Änderungen für das Gebiet der 12. Änderung (Flst. 6624)

In dem im Lageplan (Deckblatt) dargestellten Gebiet werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Nr. 1 - 12) einschließlich der 11. Änderung gelten auch im Plangebiet der 12. Änderung, sofern nachfolgend keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

13.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB).

13.1.1 Das im Lageplan dargestellte Gebiet ist allgemeines Wohngebiet, WA 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

13.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur als Ausnahme zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

13.1.3 Es sind II Vollgeschosse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

13.1.4 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl sind als Höchstgrenze festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

13.1.5 Die zulässige Grundflächenzahl kann für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

13.1.6 Es ist eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Hauswand sowie dem bestehenden Gelände (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO 1990). Die Festsetzung gilt als Höchstgrenze. Die bisherige Kniestockregelung entfällt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Änderungsvermerk zur 12. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

13.1.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO 1990). Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß die festgesetzten Baugrenzen innerhalb der Grundstücke mit untergeordneten Bauteilen (Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erkern, Balkonen, Tür- und Fenstervorbauten sowie Zwerchgiebel) an einer Gebäudeseite um bis zu 1,5 m Tiefe und max. einem Drittel der Gebäudelänge (Breite) überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

13.1.8 Die im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

13.1.9 Die äußere Abgrenzung der Tiefgarage sowie die Zufahrt ist festgelegt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind keine Garagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

13.1.10 An der Ostseite ist eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Besonders erhaltenswerte Einzelbäume sind ebenfalls dargestellt. Diese Bäume sind auch bei Baumaßnahmen zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

13.1.11 Im WA 1 ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen auf max. 8 Wohnungen je Gebäude begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

13.1.12 Bei der Festsetzung der Traufhöhe ist der bestehende Geländeverlauf maßgebend. Die Höhe des künftigen Geländes kann als Ausnahme bis max. 1,0 m davon abweichen. Darüber hinausgehende Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

13.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB).

13.2.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 30° (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

13.2.2 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gauben) darf 50% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dacheinschnitte dürfen nicht breiter als 40% der Dachlänge sein. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als 50% der Gebäudeseite betragen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten zur Giebelwand, der untere Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten bis zur Traufkante sowie der obere Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum First muß mind. 1,0 m betragen. Die vordere Wandseite von Dachaufbauten darf max. 1,7 m betragen. Giebelständige Gauben müssen mind. eine Dachneigung von 45° aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

13.2.3 Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Änderungsvermerk zur 12. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

13.2.4 Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen erhöht sich

- a) auf 1,3 Stellplätze bei einer Wohnfläche von bis 50 m² oder einer Zwei-Zimmer-Wohnung*
- b) auf 1,5 Stellplätze bei einer Wohnfläche von bis 80 m² oder einer Drei-Zimmer-Wohnung*
- c) auf 2,0 Stellplätze bei einer Wohnfläche von über 80 m² oder einer Vier-Zimmer-Wohnung.*

Bei der Summe der Stellplatzzahlen ist bis einschließlich 0,5 abzurunden und ab 0,5 aufzurunden (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

13.3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

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

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden).

Beim Bau der Tiefgarage werden voraussichtlich erhebliche Mengen überschüssigen Erdaushub, d.h. Aushub der nicht auf dem Baugrundstück verbleiben kann, anfallen. Sollte diese Situation eintreten, ist die Vorlage eines Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzeptes erforderlich. Sofern Boden der Bodenklasse 1 bis 4 nach DIN 18300 anfällt, ist vorrangig eine Verwendung im Landschaftsbau, für Lärm- und Hochwasserschutzmaßnahmen und zur Rekultivierung oder Bodenmelioration anzustreben.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis und die Gemeinde Dossenheim unverzüglich zu verständigen (§§ 4, 5 BodSchG).“