



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein - Neckar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„ Süd “ 15. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ingenieurbüro Wahl

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	4
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
1.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)	5
2	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	6
2.1	Grundwasser	6
2.2	Denkmalschutz	6
2.3	Bodenschutz / Altlasten	6
	Ausfertigungsvermerk	6
3	Örtliche Bauvorschriften	7
3.1	Äußere Gestaltung	7
3.2	Werbeanlagen	7
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
3.4	Außenantennen	7
3.5	Stellplatzverpflichtung	8
3.6	Niederspannungsfreileitungen	8
3.7	Ordnungswidrigkeit	8
	Ausfertigungsvermerk	8
Anlagen : -		

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
- 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 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- 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 innerhalb dieses Geltungsgebietes liegenden Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Süd“ einschließlich aller seiner bisherigen Änderungen aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen 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 Einschrieb im Lageplan.

MI : Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- keine

1.1.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

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:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden können

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

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

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen ist absolut in Meter über Normalnull (m.ü.NN) festgelegt.

Als maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: 119,5 / 120,5 bzw. 121,5 m ü. NN

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) sowie für untergeordnete technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennen, Klimageräte, Dachaufstiege etc.) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Ausnahmen: Als Ausnahme dürfen Dachgeschosse, Treppenhäuser, Fahrstühle etc. die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3,5 m überschreiten.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Grundflächenzahl wird festgesetzt: 0,6

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl der Vollgeschosse wird festgesetzt: II

1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (α) nach § 22 Abs. 2 BauNVO
mit einer gem. § 22 Abs. 2 BauNVO maximalen Gebäudelänge von 50 m.

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).

Die festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO
(Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen)
um bis zu 1,5 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO
(Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten)
bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m
- Terrassen um bis zu 2,0 m

überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Stellplätze (St), Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) müssen Garagen und Carports grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m und auf ihrer Zufahrtsseite von mindestens 5,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

Erdüberdeckte Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Über das Gelände herausragende Tiefgaragen und sonstige nicht erdüberdeckten unterirdische bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Sonstige freistehende Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) nur bis zu einer Größe von 25 Kubikmeter umbauten Raumes und einer max. Traufhöhe von 2,5 m zulässig.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von heimischen Laubbäumen.

Aus technischen oder gestalterischen Gründen können die Baumstandorte verschoben werden, die Art und Anzahl ist jedoch einzuhalten.

2 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

2.1 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.

2.2 Denkmalschutz

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

2.3 Bodenschutz / Altlasten

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

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Beim Rückbau der baulichen Anlagen sind die anfallenden Massen einer gesonderten Entsorgung (Verwertung / Beseitigung) zuzuführen.

Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Dossenheim, den 28.09.2011


Hans Lorenz, Bürgermeister



3 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Allgemein

Zusammengebaute Gebäude (Doppel-, Reihenhäuser, Hausgruppen und Grenzgaragen, etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3.1.2 Dachdeckung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) sind grundsätzlich zulässig.

Schadstoffabgebende Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

3.1.3 Fassaden

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz, Stein, Metall und Glas zulässig. Faserzement- und Kunststoffplatten sind unzulässig.

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle Farben, stark glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

3.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an bzw. auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.3.2 Stellplätze

Stellplätze sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

3.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern zulässig.

Sie müssen farblich auf die Dacheindeckung angepasst werden.

3.5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 1,5 Stellplätze

3.6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind grundsätzlich unzulässig.

3.7 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Dossenheim, den 28.09.2011



Hans Lorenz, Bürgermeister

