




**Gemeinde Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis**

**Bebauungsplan
„Schwabenheimer Hof“**

**Textteil
(Stand 08.02.1999)**




**Projektleiter:
Dipl.-Ing. Frank Kössler**

**Mitarbeiter/-innen:
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Stöckle
Gabi Rudolph**



**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

BACHWIESENSTRASSE 25 A
70199 STUTTGART
TELEFON 0711/64 54-0
TELEFAX 0711/64 54-100



Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 Rechtsgrundlagen	
1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	3
1.3 Landesbauordnung (LBO).....	3
1.4 Planzeichenverordnung (PlanzVO).....	3
2 Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Bauweise	6
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	6
2.5 Stellung der baulichen Anlagen	6
2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze.....	7
2.7 Flächen für Gemeinbedarf	7
2.8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	7
2.9 Verkehrsflächen	7
2.10 Anschluß von Flächen und Verkehrsflächen.....	7
2.11 Versorgungsflächen	8
2.12 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	8
2.13 Grünflächen	8
2.14 Flächen für Landwirtschaft.....	8
2.15 Leitungs-, Geh- und Fahrrechte	8
3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
3.1 Äußere Gestaltung	9
3.2 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung.....	9
3.3 Werbeanlagen	10
3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	10
3.5 Einfriedungen.....	10
3.6 Gestaltung der Stellplätze	10
3.7 Außenantennen	11
3.8 Ordnungswidrigkeiten	11
4 Kennzeichnung von Flächen	
4.1 Kennzeichnung von Flächen.....	12

Fortsetzung Blatt 2 bis 15

Inhaltsverzeichnis

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1	Pflichten des Eigentümers	13
5.2	Gewässerabstand, Wasserflächen	13
5.3	Altlasten, Bodenschutz.....	13

6 Bearbeitungshinweise

6.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	14
6.2	Bestandteile des Bebauungsplans.....	14

7 Aufstellungsvermerk

7.1	Gefertigt.....	15
7.2	Aufgestellt.....	15

*

1 Rechtsgrundlagen (Stand 26.02.1998)

1.1 BauGB

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).

1.2 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 LBO

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

1.4 PlanzVO

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind ausgewiesen:

a) MD 1 - 8 (§ 5 BauNVO)

Im MD 1 - 8 können sonstige Gewerbebetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO nur als Ausnahme zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im MD 1 - 8 sind Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauGB nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.2 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme und nur bis 20 m³ umbautem Raum zugelassen werden.

Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete z.B. mit Strom, Telefon und Kabelfernsehen sind nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Soweit Standorte bereits bekannt sind oder konkrete Planungen vorliegen, sind diese Flächen als „Versorgungsfläche“ festgesetzt.

2.1.3 Gliederung

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im MD sind „sonstige Wohnungen und Wohngebäude“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 und 5 BauNVO nur auf den im Lageplan mit „WG“ bezeichneten Flächen zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Auf den nicht mit „WG“ bezeichneten Flächen sind „sonstige Wohnungen und Wohngebäude“ ausgeschlossen.

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Vollgeschoße

Siehe Einschrieb im Lageplan.

2.2.2 Grundfläche, Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan. In den MD 6 und 8 ist die Grundfläche, in den MD 1 bis 5 und 7 sowie im FfG2 und FfG3 die Grundflächenzahl festgesetzt.

2.2.3 Geschoßfläche, Geschoßflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im MD 6 ist die Geschoßfläche, in den MD 1 bis 5 und 7 sowie im FfG2 und FfG3 die Flächenzahl festgesetzt.

In den MD 1 bis 7 ist die Geschoßfläche für Gebäude, die zum Wohnen umgenutzt werden, auf max. 300 m² je Baugrundstück begrenzt. Auf die Geschoßfläche in diesen Gebäuden sind Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen voll anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

2.2.4 Höchstgrenzen

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundfläche bzw. Grundflächenzahl und die Geschoßfläche bzw. Geschoßflächenzahl sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO).

2.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Oberkante baulicher Anlagen (= Firsthöhe) beträgt 12,0 m über dem bestehenden Gelände. Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Firsthöhe um max. 3,0 m zugelassen werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

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

2.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

o : offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO,

H : offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Hausgruppen

a1: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO); abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Gebäudelänge bis höchstens 70 m.

a2: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO); abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, wobei Gebäude mit einer Gebäudeseite als Grenzbau errichtet werden dürfen.

a3: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO); abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, wobei Gebäude mit zwei oder mehr Gebäudeseiten als Grenzbau errichtet werden dürfen.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

2.4.2 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

Als Ausnahme können Überschreitungen einer Baugrenze bis zu 2,0 m (Tiefe) und bis zu 2/3 der Gebäudelänge (Länge) zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 und Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Überschreitungen können nur als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Baugrenze nicht mit einer Grundstücksgrenze zusammenfällt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

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

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder als Ausnahme errichtet werden.

2.7 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- FfG1 : öffentliche Waage für die Landwirtschaft (Gemeinde Dossenheim)
FfG2 : Kapelle (Pfälzer Katholische Kirchenschaffnei)
FfG3 : Bürgerhaus und Kindergarten (Gemeinde Dossenheim).

2.8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MD 1 ist die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf max. 3 Wohnungen begrenzt.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in:

- a) Fahrbahnen (Fahrverkehr)
- b) Parkplätze (Pkw-Abstellflächen)
- c) Gehwege (Fußgänger)
- d) Verkehrsgrünflächen sowie
- e) landwirtschaftliche Wege.

2.10 Anschluß von Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Ein Anschluß (Ein- und Ausfahrt) von Flächen an die Verkehrsflächen ist an den im Lageplan dargestellten Stellen nicht zulässig.

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

2.11 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An Versorgungsflächen ist eine Trafostation der EnBW Badenwerk AG zur Stromversorgung ausgewiesen.

2.12 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellte 20 kV-Stromleitung der EnBW Badenwerk AG ist mit einem beidseitigem Schutzstreifen dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Bebauung bzw. die Nutzung mit dem Stromversorgungsunternehmen abzustimmen.

2.13 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. An Grünflächen sind festgesetzt :

- a) eine private Grünfläche als Hausgarten
- b) eine private Grünfläche als Hausgarten, Gartenwirtschaft und Pferdekoppel.

2.14 Flächen für Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Auf den ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft sind keine Gebäude, baulichen Anlagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

2.15 Leitungs- Geh- und Fahrrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im Lageplan ist ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW Badenwerk AG über das Flst. 6724 ausgewiesen.

Im Lageplan ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Dossenheim über Flst. 6690 ausgewiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Auf Kultur- und Naturdenkmale und auf erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen (§ 11 Abs. 1 LBO).

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, daß der städtebauliche und gestalterische Zusammenhang mit dem historischen Ortsbild gewahrt bleibt.

Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen, der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

3.2 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Die Dachform der Haupt- und Nebengebäude ist, soweit im Lageplan nichts anderes dargestellt ist, grundsätzlich als Satteldach auszuführen. Pultdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer können als Ausnahme zugelassen werden. Flachdächer sind nicht zulässig.

Die Dachneigung wird mit 45° bis 55° festgesetzt. Als Ausnahme kann eine Dachneigung von 30° bis 45° zugelassen werden.

Als Dachdeckung sind nur Tonziegel und Betondachsteine (Biberschwanz, Falzziegel, Pfannen) in Naturrot- bzw. Brauntönen zulässig.

Dachaufbauten (Gauben, Dacherker, Zwerchgiebel) dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern. Dachgauben sind nur als Einzelfallgauben mit maximaler Breite von 1,50 m zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten nicht mehr als ein Drittel der Firstlänge betragen und müssen von der Außenkante des Gebäudes 1,50 m Abstand halten.

Dacheinschnitte (Dachterrassen) und liegende Dachfenster können als Ausnahme zugelassen werden, wenn

- nicht weithin sichtbar sind, und
- nicht störend auf das Ortsbild wirken.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.3 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an Hauswänden bis zu einer Größe von max. 2,5 m² und an Einfriedungen bis zu max. 1 m² zulässig. Als Ausnahme können an Hauswänden Werbeanlagen bis 5 m² zugelassen werden. Sämtliche Werbeanlagen dürfen

- nicht weithin sichtbar sein, und
- nicht störend auf das Ortsbild wirken,

wobei Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und grellem Licht (auch als Ausnahme) nicht zulässig sind.

Die Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen sind so zu gestalten und zu betreiben, daß sie nicht zur Verwechslung mit Verkehrszeichen oder zu einer Blendwirkung für den Straßenverkehr oder Schiffsverkehrsverkehr führen.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Lagerflächen und Innenhöfen von landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Betrieben als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.5 Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

„Geschlossene“ und „nicht geschlossene“ Einfriedungen im Sinne des § 20 Nachbarrechtsgesetz sind unter Einhaltung nachbarrechtlicher Vorschriften bis zu einer max. Höhe von 2,5 m zulässig, wobei auch Sträucher, Hecken und Bäume aus heimischen, standortgerechten Arten verwendet werden dürfen. „Geschlossene“ Metallwände sind (auch als Ausnahme) als Einfriedung nicht zulässig.

3.6 Gestaltung der Stellplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze für Pkw mit ihren Zufahrten und Zuwegen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

3.7 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Weitere Außenantennen auf Wohn- oder anderen Gebäuden, die

- nicht weithin sichtbar sind und
- nicht störend auf das Ortsbild wirken,

können als Ausnahme zugelassen werden, wenn nur dadurch die Informationsfreiheit gewahrt werden kann.

3.8 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

4 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

**4.1 Kennzeichnung von Flächen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Keine Flächen.

5 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Pflichten des Eigentümers
(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Die Straßenbeleuchtung einschließlich Haltevorrichtungen, Leitungen und Zubehör sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten Grundstücken zu dulden.

5.2 Gewässerabstand, Wasserflächen
(§ 32 WHG, § 76 WG)

Die Wasserfläche des Neckars ist im Lageplan informativ dargestellt, da der Neckar außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans liegt.

Ein Mindestabstand von baulichen Anlagen zu Gewässern ist gesetzlich nicht vorgesehen. Bauliche Anlagen an den Ufern von oberirdischen Gewässern sind genehmigen zu lassen, wenn dadurch der Wasserabfluß, die Unterhaltung oder sonstige wasserwirtschaftliche Belange beeinträchtigt werden können.

5.3 Altlasten, Bodenschutz
(§§ 1 ff BodSchG)

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vermäschung).

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. zur Herstellung der inneren Erschließung) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

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

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder optische Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt der Rhein-Neckar-Kreises und die Gemeinde Dossenheim (Bauamt) unverzüglich zu verständigen.

6 Bearbeitungshinweise

6.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Als Plangrundlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 des Staatlichen Vermessungsamtes Heidelberg verwendet.

6.2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- b) Textteil.

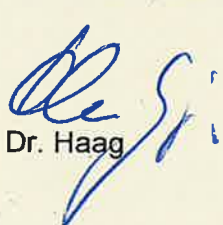
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) der KOMMUNAL-ENTWICKLUNG vom 08.02.1999 beigelegt.


7 Aufstellungsvermerk

7.1 Gefertigt

Stuttgart, den 20.07.1998 / 06.10.1998 / 08.02.1999
Kö/rud


KOMMUNALENTWICKLUNG


Dr. Haag


i.A. Kössler

7.2 Aufgestellt

Dossenheim, den 09. Feb. 1999
Bürgermeisteramt


Lorenz, Bürgermeister