



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein - Neckar - Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Waldfrieden“ Änderung 1

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	3
1.3 Bauweise	4
1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
1.6 Öffentliche Verkehrsflächen	5
1.7 Wasserflächen	5
1.8 Flächen für Wald	6
1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)	6
2 Örtliche Bauvorschriften	7
2.1 Äußere Gestaltung	7
2.2 Werbeanlagen	7
2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	8
2.4 Außenantennen	8
2.5 Stellplatzverpflichtung	8
3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	9
3.1 Grundwasser	9
3.2 Bodenschutz	9
3.3 Denkmalschutz	9
3.4 Bodenschutz / Altlasten	9
4 Ausfertigungsvermerk	9

Anlagen : -

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- 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 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252).
- 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 die Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des bisherigen Bebauungsplanes „Waldfrieden“ 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.

WA : Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- keine

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:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag der EFH (Fertigfußboden / FFB) im Lageplan festgesetzt und bezieht sich auf NN-Höhen im neuen System.

Bei versetzten Erdgeschossen ist der höchste Teil des Erdgeschosses maßgebend.

Eine Abweichung von +/- 0,30 m ist zulässig.

Traufhöhe (TH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Traufhöhe ist der Abstand von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als maximale Traufhöhe wird festgesetzt: 6,5 m bzw. 7,5 m

Firsthöhe (FH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Firsthöhe ist der Abstand von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First / höchsten Punkt des Gebäudes.

Als maximale Firsthöhe wird festgesetzt: 10,5 m bzw. 11,5 m

Freistehende Nebenanlagen dürfen eine Gebäudehöhe von 3,0 m bezogen auf ihre Zugangshöhe nicht überschreiten.

Ausnahme: Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) dürfen die Dachhaut um max. 0,30 m überragen.
Technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennen, etc.) dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überragen.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Grundflächenzahl wird festgesetzt: 0,4

Ausnahme: Die zulässige Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und ihre Zugänge bzw. Zufahrten bis zu max. 0,8 überschritten werden.

1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude / Hausgruppen können innerhalb der im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Sie dürfen an den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grenzen die Mindestabstände unterschreiten bzw. als Grenzbau errichtet werden. An Grenzen zu außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücken müssen die jeweiligen Mindestabstände eingehalten werden.

Der Abstand der Gebäude / Hausgruppen zueinander darf inkl. An- und Vorbauten (Wände, Erker, Wintergärten etc.) 5,0 m nicht unterschreiten.

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 Satz 3 BauNVO mit untergeordneten Bauteilen wie Wände, Erker, Wintergärten, Eingangs-, Terrassenüberdachungen und Balkonen bis zu 50 % der jeweiligen Wandbreite des Gebäudes bzw. Reihenhausteils jedoch nur bis max. 5,5 m Länge sowie Gesimsen und Dachvorsprüngen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Breitere Vor- bzw. Anbauten sind nur in der mit „Vorbau“ gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

Ausnahme:

Als Ausnahme sind Überschreitungen der Baugrenzen mit o. g. Anlagen bis zu 55 % der jeweiligen Wandbreite des Gebäudes bzw. Reihenhausteils zulässig, wenn das Gebäude die Mindestanforderungen an den Passivhausstandard (Energiekennwert Heizwärme max. 15 kWh/m² im Jahr) erfüllt.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Garagen und Carports sind unzulässig, Tiefgaragen sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen (TGa) zulässig.

Terrassen, Gartenhäuser, Fahrradgaragen etc. und alle sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Nebenanlagenflächen zulässig.

Außerhalb dieser Flächen sind sie nur als Ausnahme zulässig.

Nebenanlagen wie Zugänge, Treppen, Stützmauern, Tiefgaragenzufahrten etc. sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Gartenhäuser sind nur bis zu einer Größe von max. 20 m³ zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind nur als Ausnahme zulässig.

1.6 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.7 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Als Wasserfläche wird das Bachbett bzw. die Dole des Mühlbaches (Gewässer 2. Ordnung / WA 2) festgesetzt.

Eine Überbauung mit Nebenanlagen, Tiefgaragen, etc. ist in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde und der Gemeinde Dossenheim zulässig.

1.8 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Innerhalb der nach § 4 LBO gesetzl. Waldabstandsfläche von 30 m zu Gebäuden sind nur Gehölze bis zu einer Höhe zulässig (ca. 10 m), die keine Gefahr für die Bebauung darstellen.

Höhere Gehölze und Hochstämme sind regelmäßig vor Erreichen einer für die Bebauung kritischen Höhe unter Belassung der niederwüchsigen Gehölze zu entfernen und durch geeignete ortstypische Bepflanzungen zu ersetzen.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Geh- (GR), Fahr- (FR), und Leitungsrecht (LR) zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen bzw. der Verdolung des Mühlbachs.

Anpflanzungen und Überbauungen innerhalb des Schutzstreifens sind nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger / Gemeinde zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von mindestens fünf heimischen Bäumen je errichtetem Gebäude / Hausgruppe.

Die eingezeichneten Standorte sind variabel.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

2.1.1 Dächer

a) Dachformen

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.

b) Dachneigungen

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Dachneigung muss zwischen 25° und 35° betragen.

c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Die Summe aller Aufbauten darf 2/3 der gesamten Länge des Gebäudes / Hausgruppe nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,0 m betragen.

d) Dacheinschnitte

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m einhalten.

e) Material

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2.1.2 Fassaden

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz, Stein 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.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 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.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken nur bis zu den jeweiligen Erdgeschoßfußbodenhöhen und an den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu den vorhandenen Straßenhöhen zulässig.

Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

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

Parabolantennen sind nur auf Dächern zulässig.

Sie müssen farblich auf die Dacheindeckung angepasst werden.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 1,5 Stellplätze

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 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.

3.2 Bodenschutz

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

3.3 Denkmalschutz

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

3.4 Bodenschutz / Altlasten

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 vorhandener Anlagen sind die anfallenden Massen einer gesonderten Entsorgung (Verwertung / Beseitigung) zuzuführen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke 4021 und 4021/1, welche unter der Objektnummer 05876-000 in das Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises als „Ölschaden Waldfrieden, Talstr. 41“ mit dem Handlungsbedarf „S“ (Sanierung) aufgenommen wurden.

Dieser Mineralölschaden wird mit Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 09.12.2010 als saniert eingestuft.

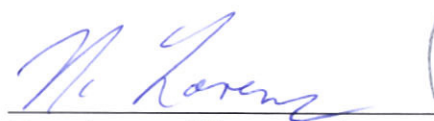
Aufgrund einer noch vorhandenen PAK - belasteten Auffüllung werden die Grundstücke nun mit dem Handlungsbedarf „B“ (Entsorgungsrelevant) im Altlastenkataster geführt.

Der Investor / Grundstückseigentümer hat sich gegenüber dem Landratsamt zu einer vollständigen Sanierung der derzeit noch vorhandenen PAK – Verunreinigung verpflichtet. Nach erfolgter Sanierung werden die altlastenfreie Grundstücke als „A-Fall“ in das Altlastenkataster aufgenommen.

4 Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Dossenheim, den 17.12.2010



Hans Lorenz, Bürgermeister



