

2. Änderung zum Bebauungsplan "WEST"

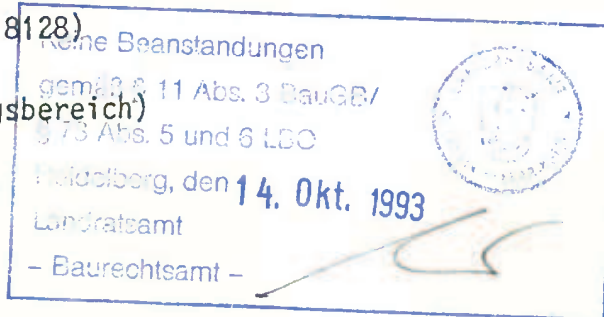


Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplan-Änderung ist das BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S.1763), §§ 73,74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl S.770) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl S.573).

Für die Einarbeitung der 2. Änderung in den Lageplan und Textteil.

Die 2. Änderung umfaßt:

- 1 Textteil Nr. 1.2.3 (gesamter Geltungsbereich)
Ausnahme zur Traufhöhe
- 2 Textteil Nr. 1.6 (gesamter Geltungsbereich)
Ausnahme überdachte Stellplätze
- 3 Lageplan WA 53 (Flst. 8200 bis 8203)
Baugrenze, Bauweise, Ga
- 4 Lageplan MI 8 (Flst. 8357 - 8357/3)
Baugrenze, Zahl der Vollgeschosse, GR, LR, Überfahrt
Verkehrsgrünfläche, Ga, St
- 5 Lageplan WA 56, 73 (Flst. 8239 - 8241)
Baugrenze, Bauweise, Ga
- 6 Lageplan WA 19 (Flst. 7967 u. 7968)
Baugrenze, Ga
- 7 Lageplan WA 54 (Flst. 8110)
Zufahrt
- 8 Lageplan WA 24 (Flst. 8044)
Baugrenze
- 9 Lageplan WA 32 (Flst. 8126, 8127, 8128)
Baugrenze, Ga, Bauweise
- 10 Textteil Nr. 2.2 (gesamter Geltungsbereich)
Dachform
- 11 Lageplan WA 63 (Flst. 8254 - 8258)
Ga, Bauweise
- 12 Lageplan WA 63 (Flst. 8270)
Verkehrsgrünfläche
- 13 Lageplan GE 2 (Flst. 8297)
Baugrenze, Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Ga, Firstrichtung
- 14 Lageplan WA 65 (Flst. 8339 - 8355)
Baugrenze, GR, LR, St, Gehweg
- 15 Lageplan WA 8 (Flst. 7903 - 7905)
Fußweg teilweise befahrbar
- 16 Textteil Nr. 1.5/1 (gesamter Geltungsbereich)
Mindestbreite Baugrundstücke
- 17 Lageplan WA 45 (Flst. 8183)
Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze



Stuttgart, den 7. Januar 1988/24. Januar 1988
I-St/sch

08.06.88

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Prof. Kaltenbacher

Stöckle

Dossenheim, den ~~26. Januar 1988~~

~~08.06.88~~

Bürgermeisteramt

17. Aug. 1993

Denger, Bürgermeister

Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

Textteil Nr. 1.2.3 (gesamter Geltungsbereich)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.2.1 Vollgeschoß, Geschoß-,
Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen:

- II (I + D)
- II,
- III (II + D),
- IV (III + D).

Die römische Ziffer vor der Klammer nennt die Zahl der Vollgeschosse einschließlich der anrechenbaren Vollgeschosse; die römische Ziffer in der Klammer nennt die "echten" Vollgeschosse; der Buchstabe "D" bedeutet ein Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß (§ 2 LBO).

1.2.2 Höchstgrenze der
Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist teilweise zwingend und teilweise als Höchstgrenze sowie teilweise als Höchstgrenze mit einer Mindestgrenze festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im WA und MI bei II (I + D) auf 4,3 m, bei II auf 6,2 m, bei III (II + D) auf 6,8 m und bei IV (III + D) auf 9,8 m begrenzt. Jeweils gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut und der Hauswand sowie dem geplanten Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Als Ausnahmen können Überschreitungen um bis zu 2,5 m zugelassen werden bei Gebäudeteilen, die von der Baugrenze zurückspringen.

Die angegebenen Höhen sind Mittelwerte, die bis zu 2,5 m überschritten werden können, wenn unter Berücksichtigung der Gebäudelänge oder Länge der Hausgruppe gleichzeitig eine Unterschreitung erfolgt.

1.2.4 Gemeinschaftsanlagen

Flächenanteile für Gemeinschaftsgaragen und - Stellplätze außerhalb des Baugrundstücks werden auf die Grundstücksfläche bis zu 60 m² angerechnet (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

1.2.5 Garagen unter der
Geländeoberfläche

Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um höchstens 20 % erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

Eine Inanspruchnahme sowohl der Vergünstigungen nach § 21a Abs. 2 BauNVO als auch nach § 21a Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 14. Okt. 1993

L. ...

- Baurechtsamt -

Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

Textteil Nr. 1.6 (gesamter Geltungsbereich)

1.6 Flächen für Garagen
und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt und gelten, soweit sie eingezeichnet sind, nur als Möglichkeit.

Die eingezeichnete Abgrenzung der Tiefgaragen gilt nur als Vorschlag.

Stellplätze sind nur zulässig zwischen der als Grundstückszufahrt dienenden Verkehrsfläche und der davon abgewandten (rückwärtigen) Baugrenze, innerhalb der seitlichen Grenzabstände sowie auf den Flächen für Garagen (Ga).

Als Ausnahme können Überschreitungen der Flächen für Garagen um maximal 3 m in der Länge und 1 m in der Breite zugelassen werden.

Desweiteren können als Ausnahme Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der Baugrenze zugelassen werden, wenn sie an Garagen oder an festgesetzte Flächen für Garagen auf angrenzenden Grundstücken unmittelbar anschließen.

Als Ausnahme können überdachte Stellplätze mit höchstens 2 geschlossenen Seiten (Wänden) auf den Flächen für Stellplätze zugelassen werden.

Keine Beanstandungen

gemäß § 11 Abs. 3 BauGE/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 14. Okt. 1993

Landratsamt

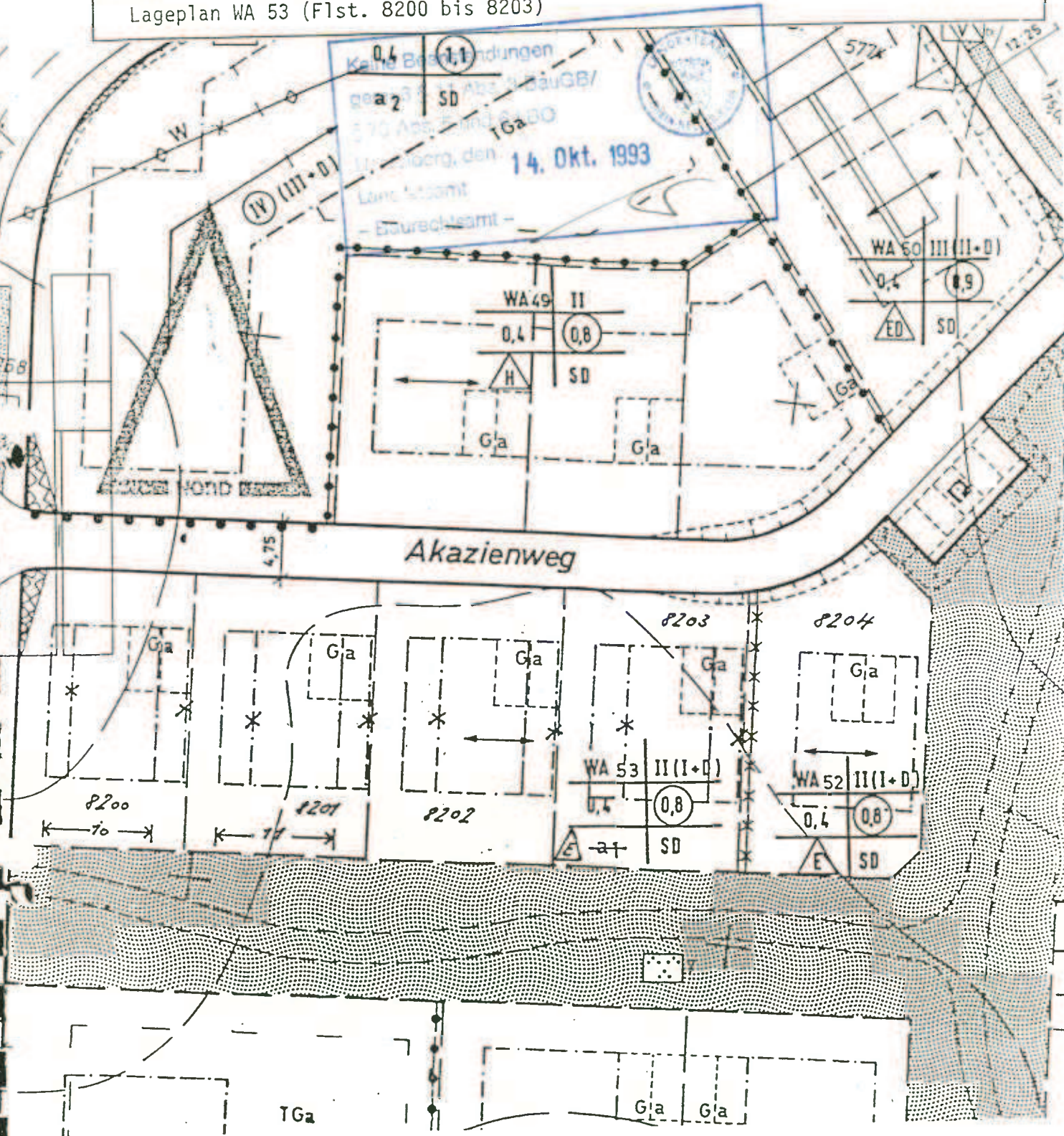
- Baurechtsamt -



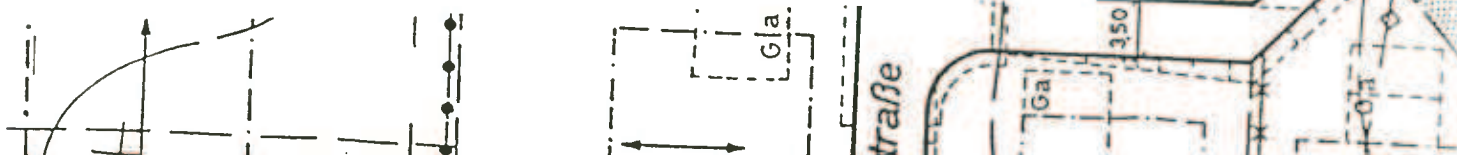
Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

Lageplan WA 53 (Flst. 8200 bis 8203)



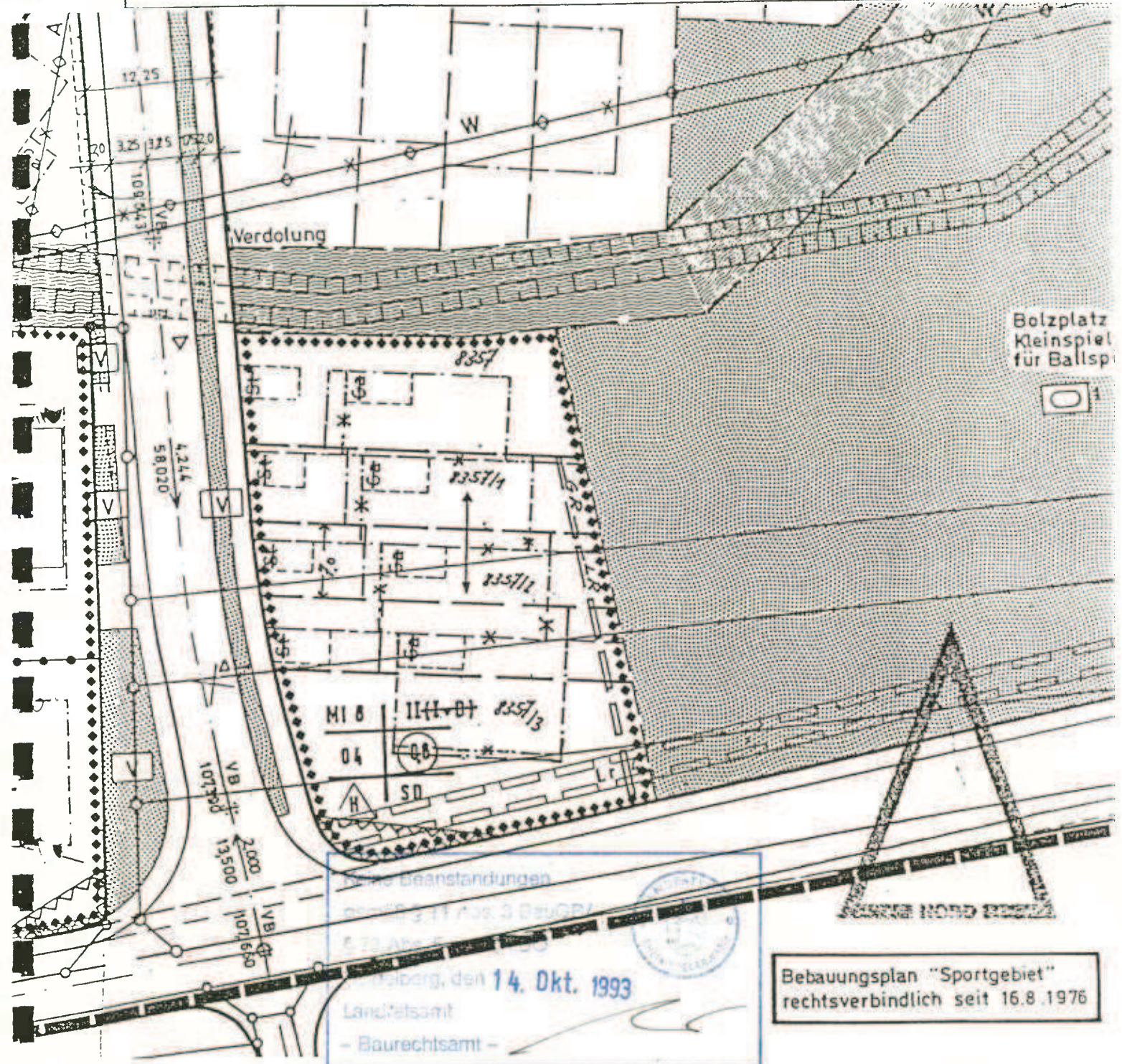
Die Grenzbauweise für vier Grundstücke wird aufgegeben und umgewandelt in freistehende Einzelhäuser in der offenen Bauweise. Beim Flst.-Nr. 8200 entsteht ein Gebäude mit einer Breite von 10 m, bei den Flst.-Nr. 8201, 8202 und 8203 verbleibt die Gebäudebreite mit 11 m. Bei allen vier Baugrundstücken wird jeweils eine Garage im Grenzabstand auf der östlichen Grundstücksseite vorgesehen.



Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

Lageplan MI 8 (Flst. 8357 - 8357/3)



Die vier Reihenhausgrundstücke werden neu aufgeteilt in fünf Reihenhausgrundstücke und gleichzeitig die Baugrenze in Richtung Westen um ca. 1,5 m erweitert. Das eingetragene Geh- und Leitungsrecht ist für eine eventuelle Erschließung der Reihenhausgrundstücke von Osten gedacht, sofern die Erschließung von Westen vorgenommen wird, ist diese Festlegung unschädlich. Die Zahl der Vollgeschosse wird von I+D auf II erhöht, dies ist städtebaulich vertretbar; die Garagen im Baukörper entfallen, die Bauherren sehen Stellplätze entlang der Jahnstraße bzw. der Gerhart-Hauptmann-Straße vor.

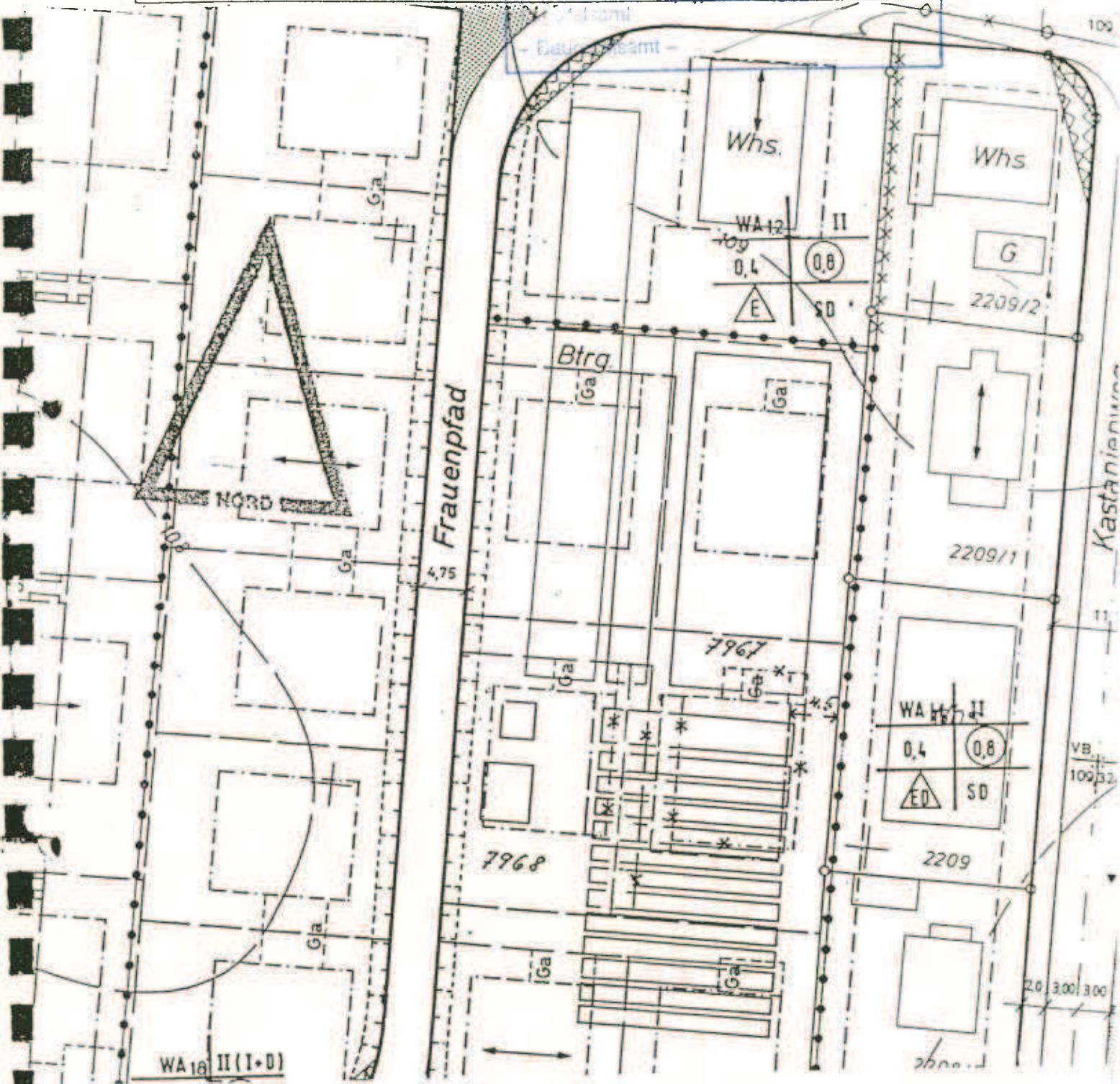
+

Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

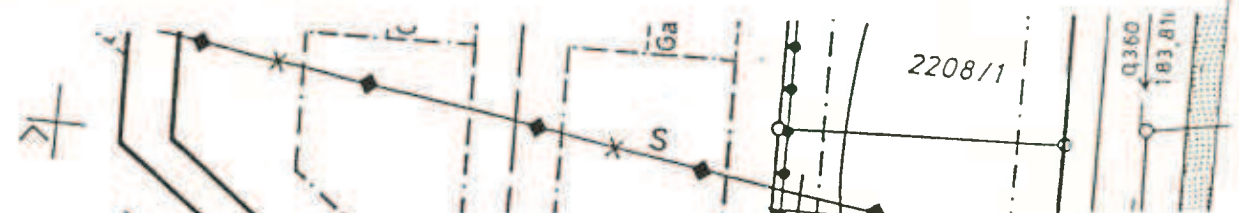
Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/

zweite
Bebauungsplanänderung

Lageplan WA 19 (Flst. 7967 u. 7968) erg. den 14. Okt. 1993



Die Abstandsfläche der Baugrenze auf Flst.-Nr. 7967 zum Flst.-Nr. 2209 wird vergrößert auf 4,5 m, gleichzeitig wird das Baufenster nach Westen verschoben, was sich auf die Grundstücksgrenze und das Baufenster auf Flst.-Nr. 7968 ebenfalls auswirkt. Die Flst.-Nr. 7967 und 7968 sind im Eigentum eines Grundstückseigentümers. Die Bebauungsplanänderung entspricht der bereits erteilten Baugenehmigung vom Landratsamt.

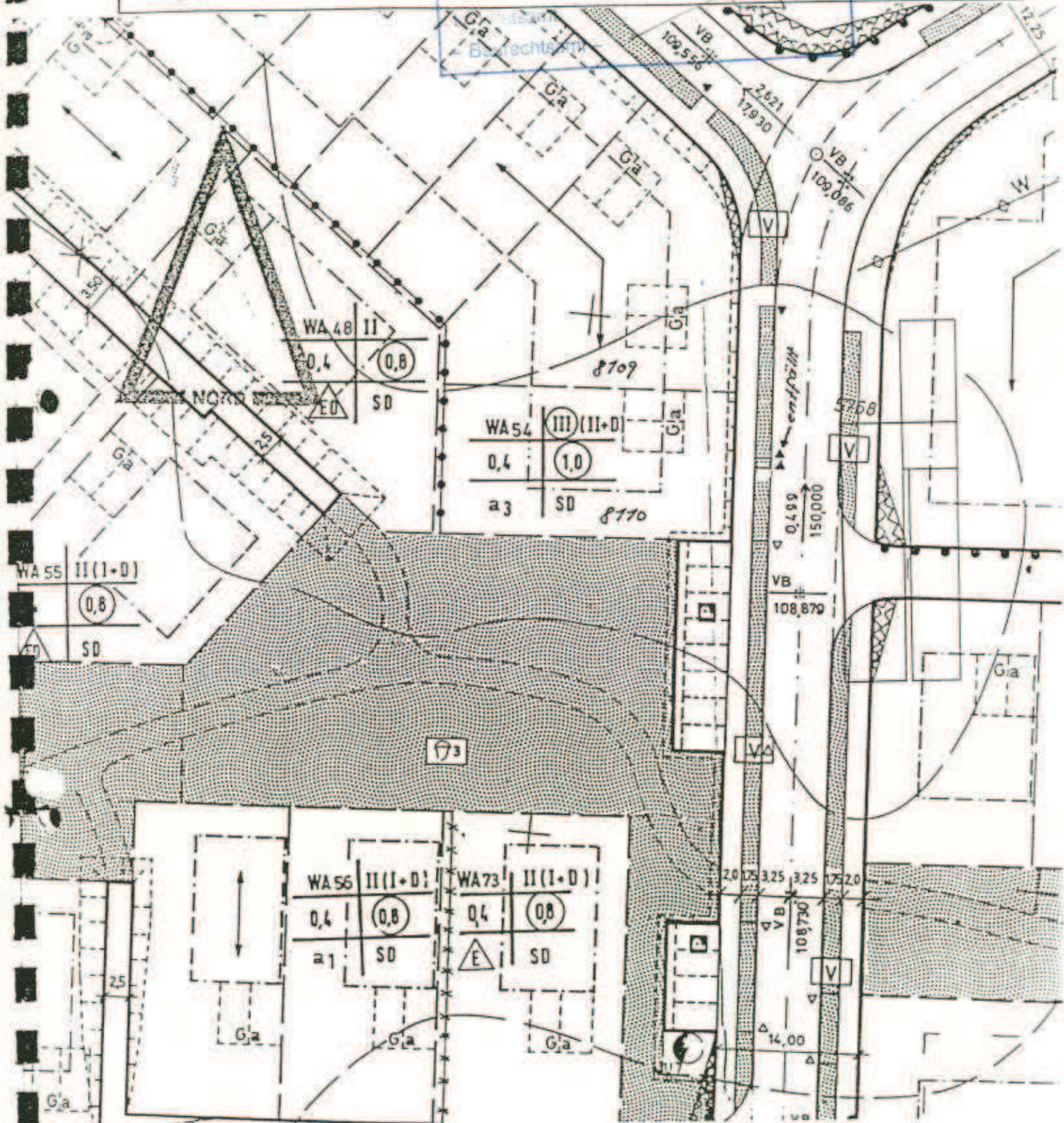


Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

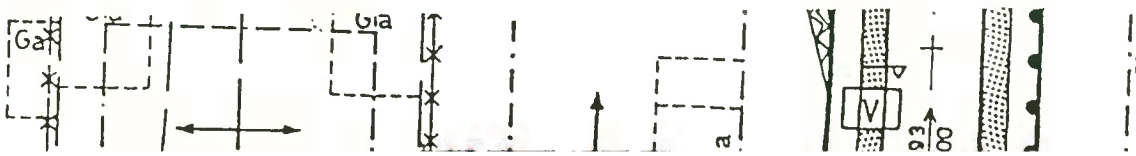
Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB/
gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

zweite
Bebauungsplanänderung

Lageplan WA 54 (Flst. 8110) Heidelberg, den 14. Okt. 1993



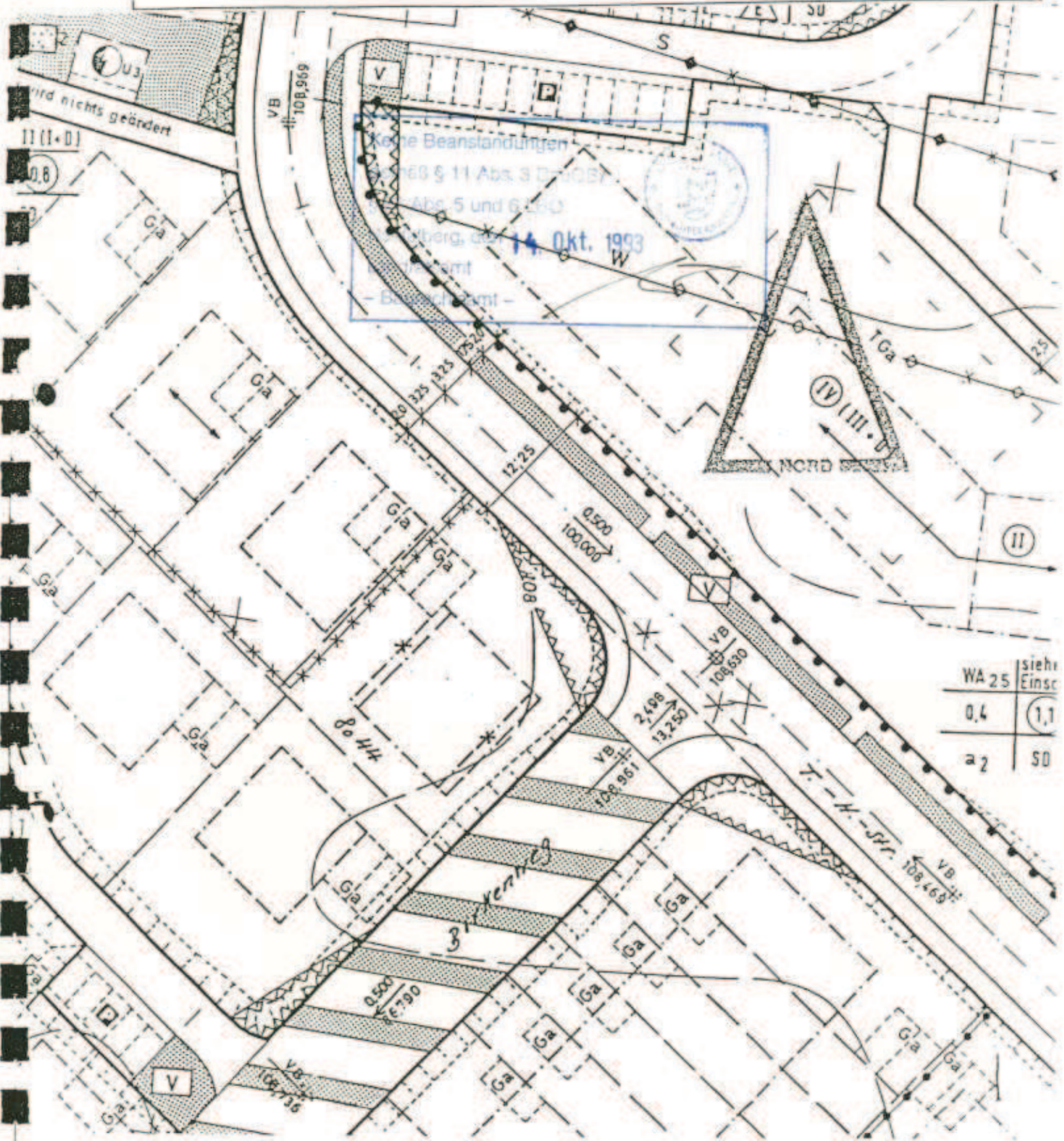
Der Bereich der überfahrbaren Verkehrsgrünfläche (▲) wird um ca. 1 m erweitert. Die Bebauungsplanänderung entspricht der bereits erteilten Baugenehmigung vom Landratsamt.



Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

Lageplan WA 24 (Flst. 8044)



Die Baugrenze auf Flst.-Nr. 8044 wird nach Osten um ca. 1 m versetzt. Die Bebauungsplanänderung entspricht der bereits erteilten Baugenehmigung vom Landratsamt.

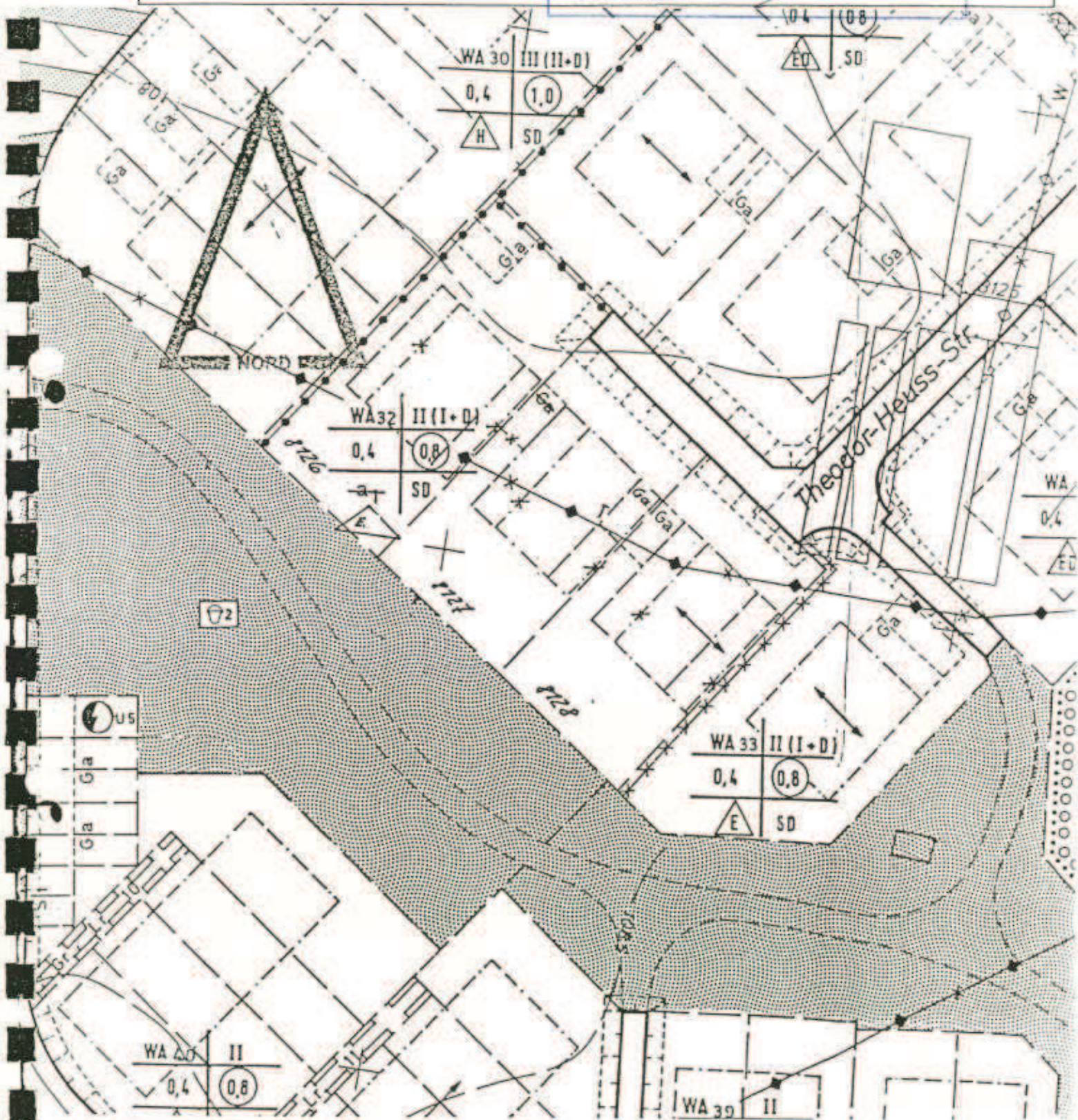




Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

LBO zweite
Bebauungsplanänderung
14. Okt. 1999

Lageplan WA 32 (Flst. 8126, 8127, 8128)



Die Bauweise auf den Flst.-Nr. 8126, 8127 und 8128 wird geändert von der Grenz-
bauweise in freistehende Einzelhäuser; die Garage auf Flst.-Nr. 8127 wird von
der westlichen auf die östliche Gebäudeseite verlegt. Die Bebauungsplanänderung
entspricht der bereits erteilten Baugenehmigung vom Landratsamt.



Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

Textteil Nr. 2.2 (gesamter Geltungsbereich)

2.2 Dachgestaltung, Dachform,
Dachneigung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan, soweit kein
Einschrieb zur Dachneigung sind nur Sattel-
dächer mit einer Neigung von 32° bis 35°
zulässig. Als Satteldach gilt zum Beispiel:



Walmdächer und Flachdächer sind im WA und
MI nicht zulässig. Bei Garagen und im GE
sind auch Flachdächer zulässig.

Krüppelwalmdächer, die
maximal 1/4 des Ortsgangs
einnehmen, sind zulässig.

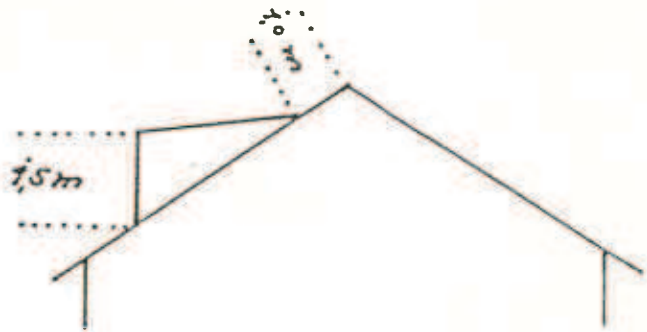
Dachaufbauten (Gauben) und Dachei
(Dachterrassen) sind zulässig

Dachflächenfenster sind h
zulässig.

Dachaufbauten un
ein Drittel d
schreiten u
mindestens
Die D-
de-

... dürfen
... nicht über-
... Abstand von min-
... Nebelwänden einhalten.
... nicht unterbrochen wer-

er Dachaufbauten darf 1,5 m nicht
schreiten und ist so zu begrenzen, daß
Dachaufbauten mindestens 1 m unter dem
st enden.



Als Dachdeckung sind nur Ziegel aus Beton
oder Ton in Braun- und Rottönen zulässig.

Bei freistehenden Einzelhäusern mit II (I+D)
entlang von öffentlichen Grünflächen können
Walmdächer als Ausnahme zugelassen werden.

Die Bebauungsplanänderung entspricht in Einzelfällen der bereits erteilten Bau-
genehmigung vom Landratsamt.

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 Abs. 6 BauGB/
§ 17 Abs. 5 und 6 LBO
Landratsamt
- Baurechtsamt -

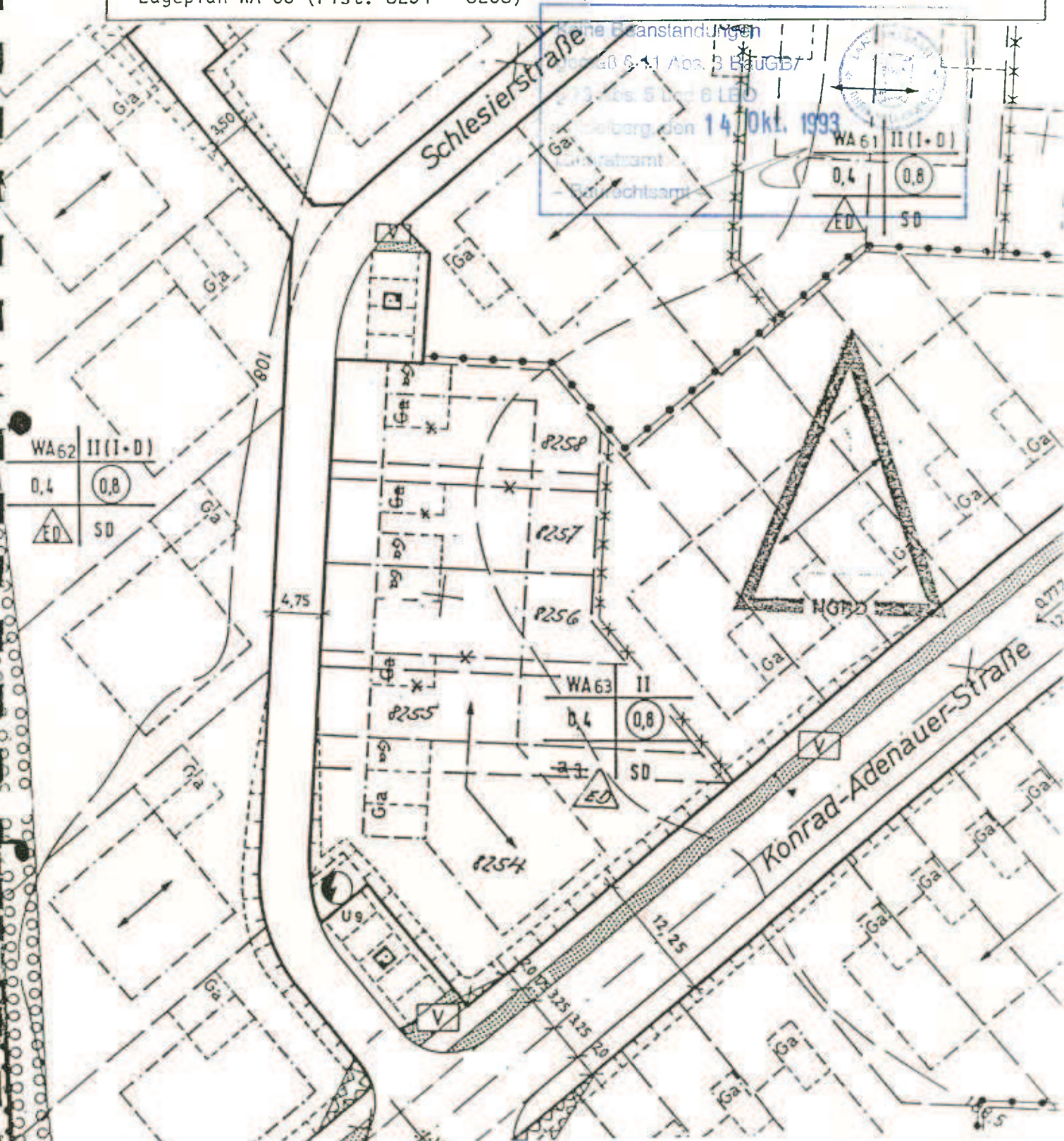
14. Okt. 1993



Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

Lageplan WA 63 (Flst. 8254 - 8258)

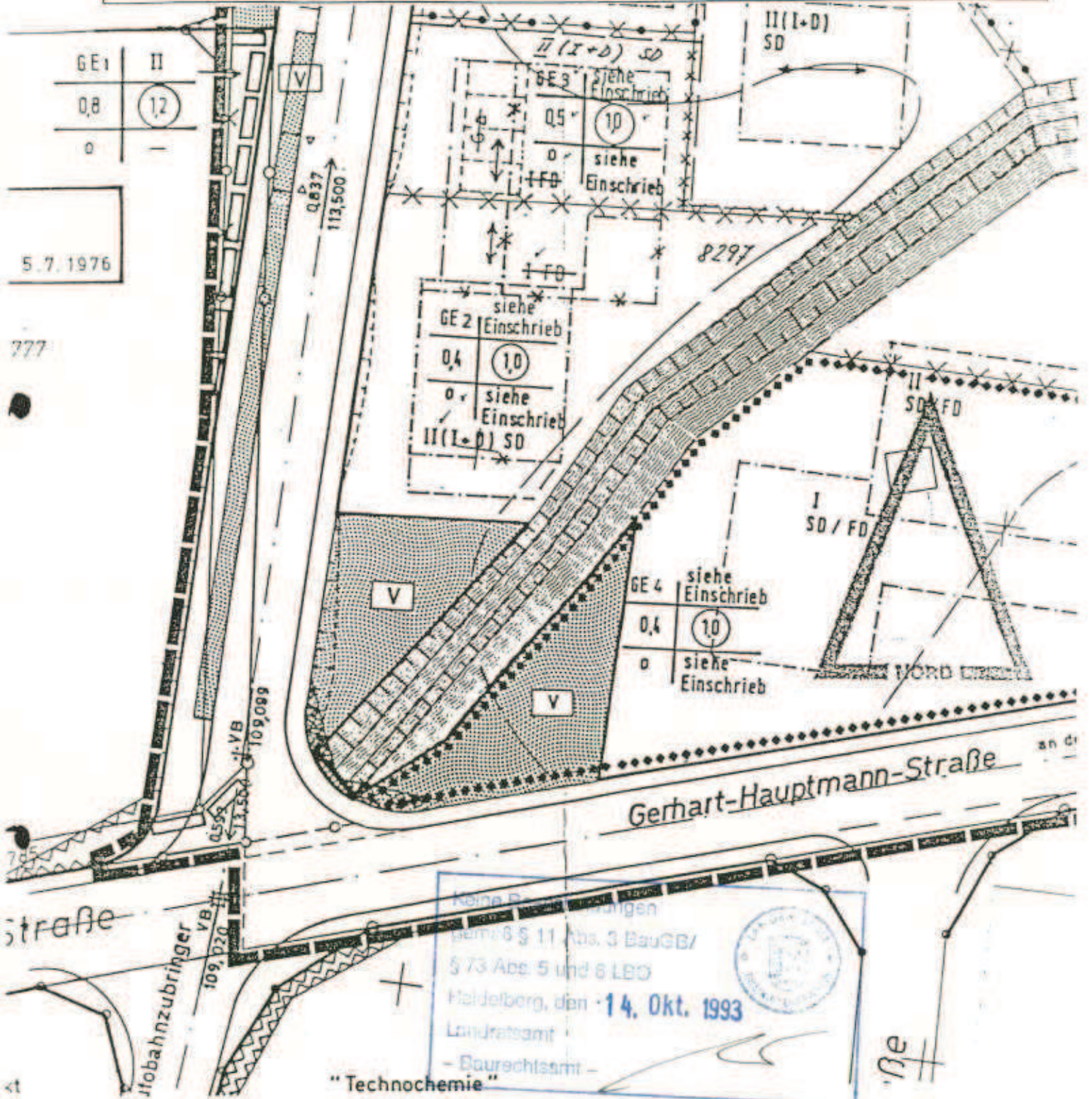


Durch die Änderung der Bauweise von "Hausgruppen" in "Einzel- und Doppelhäuser" werden im Bereich der Flst.-Nr. 8254 bis 8258 Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht. Die Bebauungsplanänderung entspricht der bereits erteilten Baugenehmigung vom Landratsamt.

Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

Lageplan GE 2 (Flst. 8297)



Der Bebauungsplan wird dem genehmigten Bauantrag angepaßt; die einzelnen Änderungen wurden innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zwischen Gemeinde, Bauherr und KE abgestimmt. Die Bebauungsplanänderung entspricht der bereits erteilten Baugenehmigung vom Landratsamt.

zur
BOSCI

7809

Gutent

F

Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

§ 11 Abs. 2 Nr. 2
Abs. 5 und 6
Zweite
Bebauungsplanänderung
abrog. den 14. Okt. 1993

Lageplan WA 65 (Flst. 8339 - 8355)



Die drei Reihenhausergruppen wurden entsprechend der Änderung Nr. 4 neu aufgeteilt. Durch Verschmälerung der einzelnen Baugrundstücke konnte jeweils ein Reihnhaus mehr erreicht werden. Die Veränderung der Baugrenzen und Reihnhauszugänge (Gehrecht, Leitungsrecht) sind städtebaulich vertretbar, wegen der größeren Anzahl von Reihnhausgrundstücken mußten die Stellplatzflächen ergänzt werden.

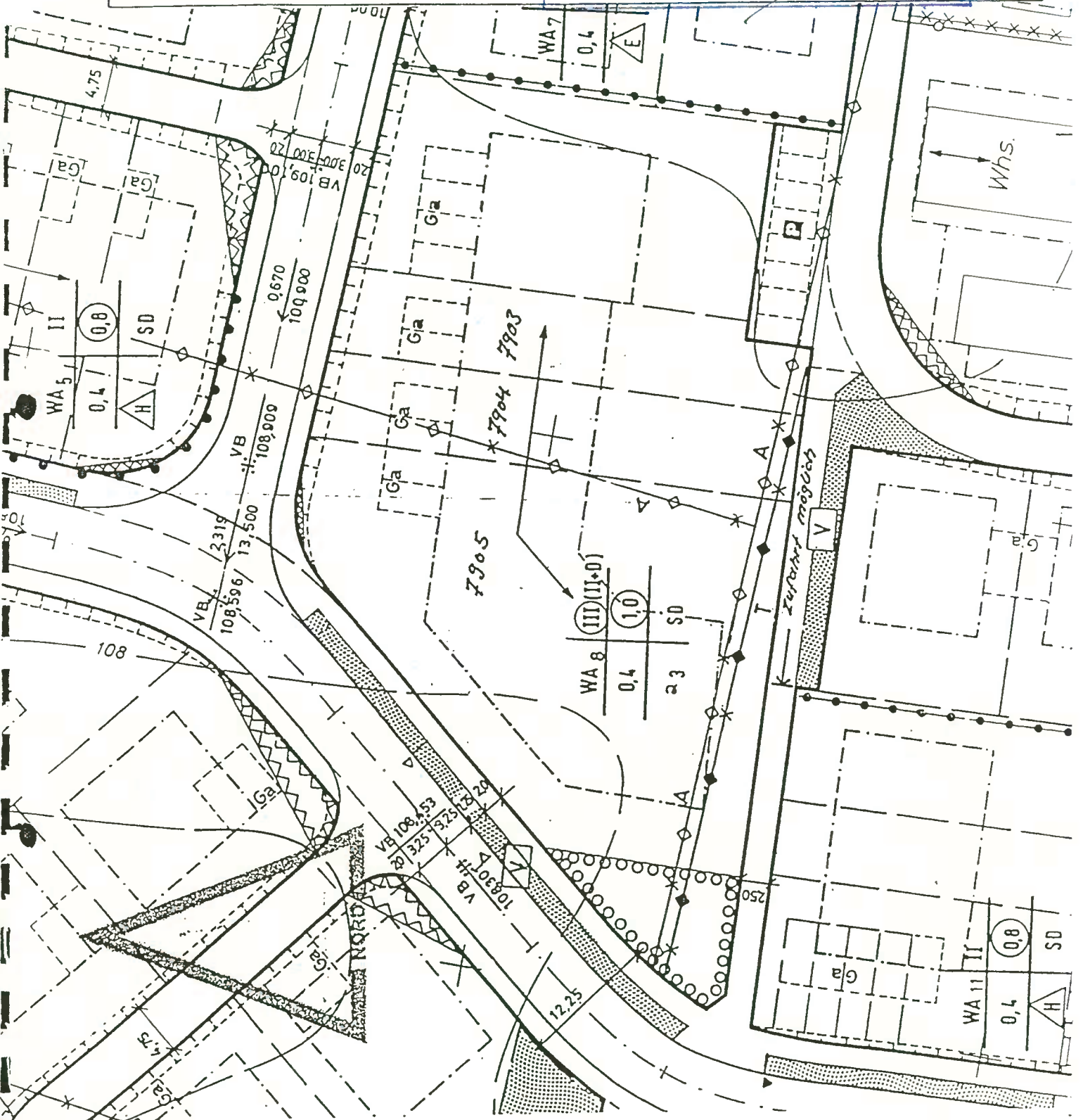
Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

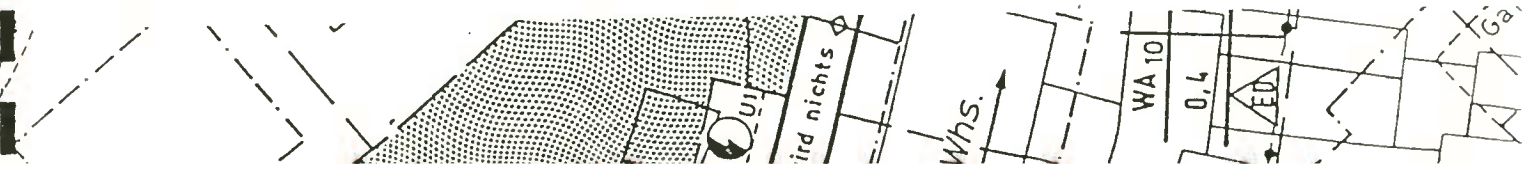
14. Okt. 1993

Lageplan WA 8 (Flst. 7903 - 7905)

- Baurechtsamt -



Durch die Bebauungsplanänderung wird ermöglicht, daß der Fußweg von Osten aus entlang der ausgebauten Verkehrsgrünfläche mit Sitzgruppe (siehe Pfeil) befahren werden kann; dies ermöglicht den Flst.-Nr. 7903 bis 7905 das Anlegen von Stellplätzen im südlichen Grundstücksbereich (Zufahrt vom Fußweg).



Bebauungsplan "West" in 6901 Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

zweite
Bebauungsplanänderung

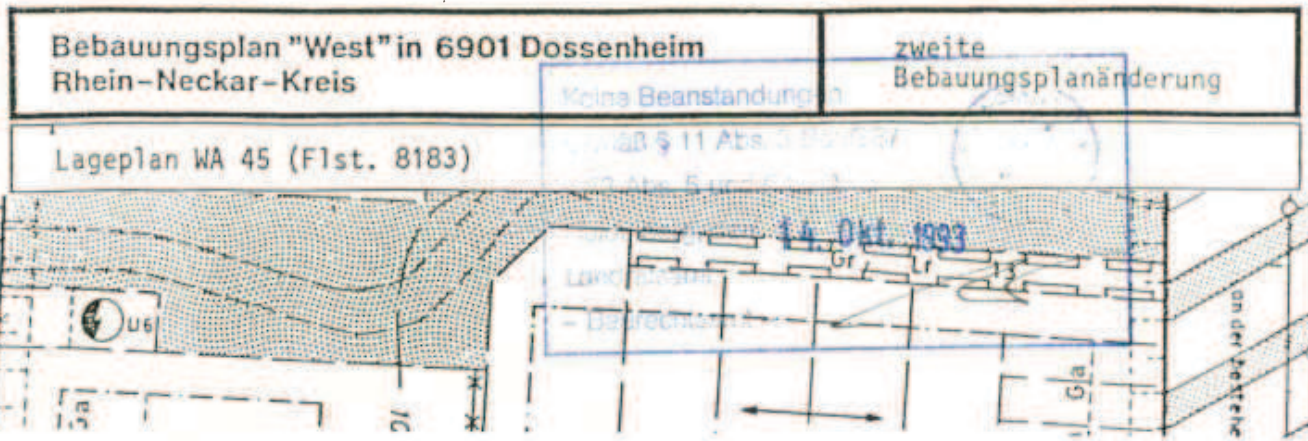
Textteil Nr. 1.5/1 (gesamter Geltungsbereich)

1.5/1 Mindestbreite von
Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird
auf 5,50 m festgelegt.



Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der Wohnqualität bei Hausgruppen
wird die Mindestbreite der Baugrundstücke beschränkt.



Die bauliche Nutzung des Grundstücks von ausschließlich Geschößbau in Geschößbau und Doppel- sowie Reihenhau wird im Bebauungsplan geändert. Verwiesen wird insbesondere auf die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse.

