



**Gemeinde Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis**

**Bebauungsplan
„West“
3. Änderung**

**Textteil
(Stand 23.11.1995)**



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

**Mitarbeiter/-innen:
Kornelius Laukhuf
Gabi Rudolph**



**KOMMUNALENTWICKLUNG
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

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

Textteil Nr. 1.2.3 und Nr. 1.2.5 (gesamter Geltungsbereich)

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) wird im WA (ausgenommen WA 74 bis WA 77) und im MI bei

- | | | | | |
|----|-----|-----------|-----|---------|
| a) | II | (I + D) | auf | 4,30 m, |
| b) | II | | auf | 6,20 m, |
| c) | III | (II + D) | auf | 6,80 m; |
| d) | IV | (III + D) | auf | 9,80 m |

begrenzt. Jeweils gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut und der Hauswand sowie dem geplanten Gelände.

Im WA 74 bis WA 77 (bisher Fläche für Gemeinbedarf FfG₁ und FfG₂) wird die maximale Höhe bei

- | | | | | |
|----|----|--|-----|---------|
| a) | I | | auf | 7,50 m |
| b) | IV | | auf | 13,10 m |

begrenzt, jeweils gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut und der Hauswand sowie der Höhe 109,40 m ü.NN. des Schachtes Nr. 75780144 (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Als Ausnahme können Überschreitungen zugelassen werden bei Gebäudeteilen, die von der Baugrenze zurückspringen.

Die angegebenen Höhen sind Mittelwerte, die bis zu 1,5 m überschritten werden können, wenn unter Berücksichtigung der Gebäudelänge oder Länge der Hausgruppe gleichzeitig eine Unterschreitung erfolgt.

1.2.5 Garagen unter der Geländeoberfläche

Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um höchstens 30% 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.

Textteil Nr. 1.7 (Flst. 8133, 8135) und Textteil Nr. 1.23 (Flst. 8134, östliche Teilfläche)

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im Lageplan ist die Erweiterung der Sportfläche sowie Erweiterung der Schulfläche als FfG₃ ausgewiesen. Träger für FfG₃ ist die Gemeinde Dossenheim.

Die bisherigen Flächen für Gemeinbedarf FfG₁ und FfG₂ werden als WA 74 bis WA 77 neu festgesetzt.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird im Änderungsbereich aufgehoben (Flst. 8134 - östliche Teilfläche). Diese Fläche wird im WA 76 mit Festsetzung in drei Ebenen (Tiefgarage - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Verbindungsbrücken) sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Dossenheim einbezogen (vgl. auch Nr. 1.23).

**1.23 Festsetzung übereinander liegender Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

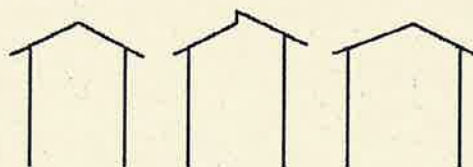
Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

- Ebene 1 Tiefgarage
- Ebene 2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten
- Ebene 3 Verbindungsbrücken im 2. und 3. Obergeschoß mit einer maximalen Breite von 3,50 m

Textteil Nr. 2.2 (gesamter Geltungsbereich)

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

Siehe Einschrieb im Lageplan. Soweit kein Einschrieb, zur Dachneigung sind nur Satteldächer 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.

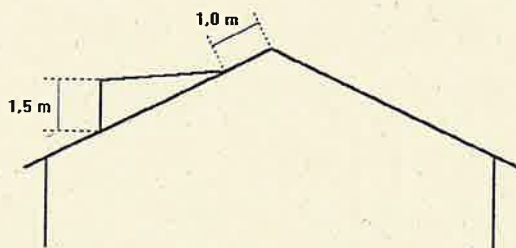
Krüppelwalmdächer, die maximal $\frac{1}{4}$ des Ortsgangs einnehmen, sind zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig.

Dachflächenfenster sind bis 1,5 m² Fläche zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Giebelwänden einhalten. Die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.

Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m nicht überschreiten und ist so zu begrenzen, daß die Dachaufbauten mindestens 1 m unter dem First 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.

Abweichend davon gelten im WA 74 bis WA 77 besondere Festsetzungen (siehe hierzu Einschrieb im Lageplan).

Textteil Nr. 2.6 (gesamter Geltungsbereich)

2.6 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe aus Holz, Hecken oder grobmaschigem Drahtgeflecht (Zaun) zugelassen.

Im Bereich der Wendehämmer sind Einfriedigungen mit 1,0 m Abstand zu der Verkehrsfläche zulässig.

Zwischen den Nachbargrundstücken sind Mauern nicht zulässig.

Bei Hausgruppen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer maximalen Länge bis zu 5,0 m entlang der Flurstücksgrenze zulässig. Die Sichtschutzwände müssen an das Gebäude anschließen und sind auch aus Mauerwerk zulässig.

Entlang den Flurstücksgrenzen sind (unter Einhaltung des Nachbarrechts) Einrichtungen zum Lärmschutz bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Entlang WA 74 bis WA 77 sind Einfriedigungen entlang den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Redaktioneller Hinweis

Hinweise zu den Textmarkierungen

Im Textteil sind Textmarkierungen vorhanden, die Änderungen im Textteil gegenüber der (rechtsverbindlichen) 2. Änderung des Bebauungsplanes „West“ darstellen. Sie werden mit senkrechten Strichen markiert.

Gesetzliche Grundlagen

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „West“, zuletzt geändert am 22.10.1993, für den jeweiligen Geltungsbereich Festlegungen geändert.

Gesetzliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), die Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); die Landesbauordnung Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) sowie der Planzeichenverordnung - PlanzV - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die 3. Änderung umfaßt:

1. Textteil Nr. 1.2.3 (Flst. 8133, 8135)
Höhe baulicher Anlagen
2. Textteil Nr. 1.2.5 (Flst. 8133, 8135)
Garagen unter der Geländeroberfläche
3. Textteil Nr. 1.7 (Flst. 8133, 8135)
Flächen für Gemeinbedarf (Umwandlung in „WA“)
4. Textteil Nr. 1.23 (Flst. 8134, östliche Teilfläche)
Festsetzung übereinander liegender Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen
5. Textteil Nr. 2.2 (gesamter Geltungsbereich)
Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung
6. Textteil Nr. 2.6 (gesamter Geltungsbereich)
Einfriedigungen
7. Lageplan (Flst. 8133 - 8135, 8192):
 - Änderung im Maß der baulichen Nutzung
 - Fläche für Gemeinbedarf wird aufgehoben
 - Aufhebung und Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche in WA 76
 - Neufestsetzung von Leitungs-, Geh- und Fahrrechten
 - Tiefgarage

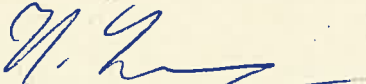
Bearbeitungsvermerke

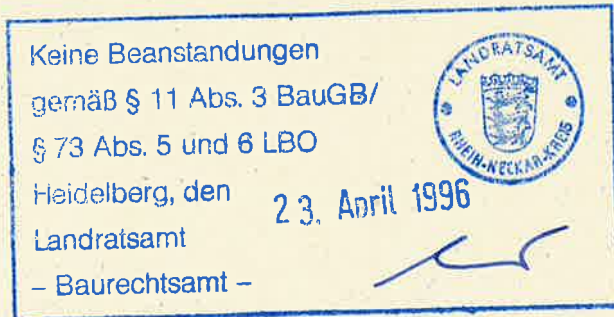
Aufstellung:

Ausfertigungsvermerk - siehe zeichnerischer Teil

Gemeinde Dossenheim

Dossenheim, den 23.1.1996


Lorenz, Bürgermeister

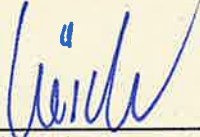


Bearbeitung:

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH

Stuttgart, den 18.09.1995/23.11.1995
Kö/rud


Dr. Haag


i.A. Kössler

PLANEN FÜR STÄDTE GEMEINDEN UND LANDKREISE

DIE KE DAS KOMMUNALE UNTERNEHMEN

DIE KOMMUNALENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH (KE) IST EIN DIENSTLEISTUNGS-
UNTERNEHMEN FÜR DIE STÄDTE, GEMEINDEN UND LANDKREISE
MIT EINEM ANGEBOT IN KOMMUNALER PLANUNG, SANIERUNG, ENTWICKLUNG UND BERATUNG.

Die KE – die Kurzform hat sich als „Markenzeichen“ durchgesetzt – ist seit 20 Jahren das kommunale Unternehmen für alle Fragen kommunaler Planung, Entwicklung und Sanierung.

Gegründet 1972, hat sich die Institution durch Engagement für die Kommunen, Qualität in der Arbeit sowie Kreativität und Innovation bei der Lösung kommunaler Aufgaben einen Namen gemacht. Diesem Anspruch will die KE auch in Zukunft gerecht werden.

Die Vielfalt der kommunalen Planungs-, Entwicklungs- und Beratungsaufgaben erfordert ein vielseitig qualifiziertes Personal, um Aufgaben interdisziplinär und umfassend lösen zu können.

Bei der KE arbeiten rund 130 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den Fachdisziplinen Stadtplanung, Bauingenieur- und Vermessungswesen, Wirtschafts-, Sozial- und Naturwissenschaften, Landespflanze, Raumplanung und Verkehrsplanung sowie aus dem Verwaltungsfach.

Ihre Tätigkeit umfaßt Planungs- und Beratungsleistungen für Städte, Gemeinden und Landkreise sowie Grundlagenarbeit in praxisorientierten Forschungsprojekten im Auftrag von Bund und Ländern. Beide Aufgabenbereiche ergänzen sich zur besonderen Qualität unserer Arbeit.

Gesellschafter der KE sind Gemeindegemeinschaften und Landkreistage

Baden-Württemberg, die Südwestdeutsche Landesbank Stuttgart/Mannheim sowie die baden-württembergischen Sparkassenverbände.

Im Aufsichtsrat werden die kommunalen Landesverbände durch die

Präsidenten bzw. Vizepräsidenten, die Sparkassenverbände durch die Präsidenten und die Südwestdeutsche Landesbank durch Vorstandsmitglieder vertreten. Die Besetzung des Aufsichtsrats unterstreicht die kommunale Verantwortung des Unternehmens.

KE-DIENSTLEISTUNGEN

Stadtplanung: Rahmenpläne, Bauleitpläne, städtebauliche Detailpläne, Wettbewerbsvorbereitung und -durchführung

Entwicklungsplanung: Raumstruktur- und Standortgutachten, Infrastrukturplanung, Markt- und Einzelhandelsgutachten, Tourismus- und Freizeitkonzepte; Kommunale Umfragen

Stadt- und Dorferneuerung: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als anerkannter Sanierungsträger; Sanierungsplanung mit Grobanalyse, vorbereitenden Untersuchungen, Farbleitplanung, Gestaltungssatzungen, Sanierungsberatung, Förderanträge, Treuhänderschaft und Sanierungsabrechnung

Bodenordnung und Erschließung: Projektsteuerung Erschließung, Umlegung, Berechnung von Anliegerbeiträgen, Globalberechnungen

Vermarktung und Finanzierung: Vorbereitung und Durchführung von Neubebauungen, Konversion von Gewerbe- und Militärbrachen, Bauherrengemeinschaften, Investorensuche, Vermarktung von Wohnbau- und Gewerbeflächen; Treuhänderschaft Abwicklung von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Baubetreuung: Projektsteuerung, Kostenkontrolle und Abrech-

nung kommunaler Hoch- und Tiefbauvorhaben

Umweltplanung: Landschaftspläne, Grünordnungspläne, Landschaftspflegische Begleitpläne, Umweltverträglichkeitsprüfungen, Umweltgutachten, ökologische Standortgutachten.

Verkehrsplanung: Gesamtverkehrskonzepte – integrative Verkehrsplanung; ÖPNV-Konzepte, Verkehrsmanagement; Verkehrserhebungen, Verkehrsgutachten

Information und Kommunikation: DV-Gesamtkonzepte, Systemanalysen, Systemauswahl, Systemeinführung, Software-Handbuch für öffentliche Verwaltungen und öffentliche Unternehmen; Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Verwaltungsorganisation: Organisationsanalysen und Organisationsberatung; Wirtschaftlichkeitsgutachten

Kommunales Projektmanagement: Projektentwicklung, Entscheidungsvorbereitung, Machbarkeitsstudien, technische und wirtschaftliche Projektsteuerung, Projektcontrolling

KE-IVS: Informationsvermittlung aus rund 2000 Datenbanken weltweit zu den Themen Planung, Bauen, Umwelt, Verkehr und Verwaltungsorganisation.



KOMMUNALENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH

Bachwiesenstraße 25A · 70199 Stuttgart

Telefon (0711) 6454-0 · Telefax (0711) 6454-100

Büro Sachsen · Marktgasse 14 · 01662 Meißen · Telefon (03521) 453480 · Telefax (03521) 453488