

Inhaltsübersicht

	Blatt
Bearbeitung durch die KE	2
0 Inhaltsverzeichnis	3
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
3 Kennzeichnung von Flächen	32
4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	33
5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	34
6 Begründung	35
7 Bearbeitungshinweise	36
8 Aufstellungsvermerk	37

*

Fortsetzung Blatt 2 bis 37.

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

Textteil

Bearbeitung durch die KE

Bearbeitung des Bebauungsplanes im Sinne
des Bundesbaugesetzes (BBauG) durch die
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH:

zuständiger Geschäftsführer : Wolfram Kaltenbacher

Projektleiter : Gerhard Stöckle

Mitarbeiter : Helmut Bertram
Erich Mamber
Albrecht Pfaff
Inge Schäfer
Carola Schleidt

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

Textteil

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.3 Bauweise.....	7
1.4 überbaubare Grundstücksfläche.....	8
1.5 Stellung der baulichen Anlagen.....	9
1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze.....	10
1.7 Flächen für Gemeinbedarf.....	11
1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	12
1.9 Verkehrsflächen.....	13
1.10 Anschluß von Flächen an die Verkehrsflächen.....	14
1.11 Versorgungsflächen.....	15
1.12 Grünflächen.....	16
1.13 Wasserflächen.....	17
1.14 Flächen für Aufschüttungen.....	18
1.15 Grünordnungsplan.....	19
1.16 Geh- und Leitungsrechte.....	20
1.17 Flächen für Gemeinschaftsanlagen.....	21
1.18 Lärmschutzmaßnahmen.....	21
1.19 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	22
1.20 Flächen zur Erhaltung von Gewässern.....	23
1.21 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	24
1.22 Höhenlage der Verkehrsflächen.....	25
1.23 Die Luft erheblich verunreinigende Stoffe.....	25
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
2.1 Äußere Gestaltung.....	26
2.2 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung.....	27
2.3 Außenantennen.....	28
2.4 Niederspannungsfreileitungen.....	29
2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	30
2.6 Einfriedigungen.....	31
3 Kennzeichnung von Flächen	
3.1 Wasserfläche.....	32
4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	
4.1 Straßenabstand.....	33
4.2 Wasserfläche.....	33
5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	
5.1 Geltungsbereich.....	34
5.2 bestehende Vorschriften.....	34

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

Textteil

Inhaltsverzeichnis (Fortsetzung)

	Blatt
6 Begründung	
6.1 Begründung	35
7 Bearbeitungshinweise	
7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	36
7.2 Geländehöhen	36
7.3 Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung	36
7.4 Straßenplanung	36
7.5 Umlegung	36
7.6 Grünordnungsplan	36
7.7 Bebauungsplan-Vorentwurf	36
7.8 Bebauungsplan-Entwurf	36

*

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3, § 9a BBauG)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256, berichtigt S. 3617), zuletzt geändert am 06. Juli 1979 (BGBl I S. 949) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763).

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen:

- WA (§ 4 BauNVO),
- MI (§ 6 BauNVO),
- GE (§ 8 BauNVO) und GE mit Einschränkung.

1.1.2 Ausnahmen

Im WA können die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur als Ausnahme zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im MI können Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO nur als Ausnahme zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im GE₂ bis GE₅ kann pro Betriebsgrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.3 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Als Ausnahme können Gebäude bis zu 8 cbm umbautem Raum zugelassen werden.

1.1.4 Gliederung von
GE-Gebieten

~~Im GE₃ und GE₅ sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO).~~

Im GE₃ und GE₅ sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die Lärm nur bis zu 60 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht aufweisen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

*S. Änderung (Ergänzung)
Nr. 1 der 2. Bebauungs-
planänderung*

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).

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.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen:

- o : offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- a1: Abweichende Bauweise (a1) nach § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude an der im Lageplan dargestellten Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind Abstände von mindestens 6 m einzuhalten.
- a2: Abweichende Bauweise (a2) nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Länge von über 50 m, zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen.
- a3: Abweichende Bauweise (a3) nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Länge von über 50 m, zulässig sind nur Hausgruppen.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.4 überbaubare
Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

1.4.1 überbaubare
Grundstücksfläche

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.4.2 Ausnahmen

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

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.5 Stellung der baulichen
Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Hauptfirstrichtungen sind
zwingend einzuhalten.

S, 2. Sicherung von ...

*Die Mindestbreite des Baugrundstückes
wird auf 5,50 m festgelegt*

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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).

s. 1. Änderung gem. 10.9.86

Ausnahmen 1. + 2.

s. 2. Änderung

Ausnahme 3

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan

Im Lageplan sind ausgewiesen:

FfG₁: Katholisches Gemeindezentrum mit
Gemeindehaus und Kindergarten

FfG₂: Evangelisches Gemeindezentrum mit
Kirche, Kirchturm, Gemeindesaal und
Pfarrhaus

FfG₃: Erweiterung der Sportfläche
sowie
Erweiterung der Schulfläche.

Träger für FfG₁ ist die Katholische Kirchen-
gemeinde, für FfG₂ die Evangelische Kirchen-
gemeinde und für FfG₃ die Gemeinde Dossen-
heim.

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

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.8 Von der Bebauung
freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehin-
dernden Nutzung und Bepflanzung freizuhal-
ten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen
dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn
nicht überschreiten.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.9 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrbahnen (Fahrverkehr), befahrbare Wohnwege (Fahrverkehr und Fußgänger), Parkplätze (PKW-Abstellflächen), Gehwege (Fußgänger), Verkehrsgrünflächen mit und ohne Grundstücksüberfahrten, verkehrsberuhigte Bereiche.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.10 Anschluß von Flächen
an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein Anschluß (Ein- und Ausfahrtverbot) von
Flächen an die Verkehrsflächen ist nicht
zulässig:

- in den im Lageplan dargestellten Stellen.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.11 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen:

- Umspannstationen der Badenwerk AG,
- Gasdruckregler der Stadtwerke Heidelberg AG.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.12 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- An Grünflächen sind festgesetzt:
- öffentliche Grünflächen als Parkanlagen mit Erholungseinrichtungen wie Sitzbänke, Fußwege, Spiele;
 - öffentliche Grünflächen als Spielplätze mit Spieleinrichtungen für Kletter- und Bewegungsspiele; für alle Altersgruppen
 - öffentliche Grünfläche als Sportfläche mit Sporteinrichtungen für Ballspiele (Bolzplatz/Kleinspielfeld);
 - öffentliche Grünfläche als Grünanlage zwischen Schule/Sporthalle und Wohnbebauung.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.13 Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Wasserfläche schließt beidseitige Böschungen, Kunstbauwerke sowie die eigentliche Abflußrinne einschließlich einer Trockenwetterrinne ein.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.14 Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Innerhalb der Grünflächen werden Aufschüttungen zur landschaftlichen Modellierung des Geländes vorgenommen. Die Aufschüttungshöhe über dem bestehenden Gelände beträgt höchstens 1,5 m; die Böschungsneigung zu den angrenzenden Bauflächen ist 1 : 2 oder flacher.

Innerhalb der Bauflächen sind Aufschüttungen auf die umgebenden Straßenhöhen vorzunehmen. Die Höhe der Aufschüttungen über dem bestehenden Gelände wird durch Querschnitte im Baugenehmigungsverfahren festgelegt (§ 11 LBO).

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.15 Grünordnungsplan
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

Die Art und der Umfang der Bepflanzung ist im Grünordnungsplan dargestellt. Der Grünordnungsplan nach § 9 Abs. 1 NatSchG enthält Maßnahmen zur Verwirklichung von Zielsetzungen nach § 7 Abs. 2 NatSchG.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.16 Geh- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Das Lr₁, Lr₂, Lr₄ ist für Entwässerungsleitungen und das Lr₃ für eine Wasserversorgungsleitung der Gemeinde bestimmt. Diese Leitungsrechte sind in einer Breite von 3,0 m dargestellt. Die Leitungen liegen mindestens ca. 1,0 m unter dem bestehenden Gelände.

In den privaten Zugängen zu den Reihenhausflurstücken sind festgesetzt:

Lr 5-17 für Entwässerungs- und Wasserversorgungsleitungen der Gemeinde, für Gasleitungen der Stadtwerke Heidelberg, für Telefon und Fernseekabel der Deutschen Bundespost und für Stromkabel der Badenwerk AG.

Gr 5-17 für die am Zugang als Miteigentümer beteiligten Grundstückseigentümer.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.17 Flächen für
Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG) Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.18 Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG) Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.19 Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Innerhalb der dargestellten Flächen sind
Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Innerhalb eines Wohnbaugrundstückes ist
pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu
pflanzen; Bäume die bereits bestehen, wer-
den darauf angerechnet.

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

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.20 Flächen zur Erhaltung
von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Der Mühlbach ist als offenes Gewässer zu
führen.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.21 Flächen zur Herstellung
des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

Aus den im Lageplan eingezeichneten Böschungen entlang den Verkehrsflächen kann der Höhenunterschied zwischen der Verkehrsfläche und dem bestehenden Gelände entnommen werden, dabei muß man berücksichtigen, daß ein Seitenstreifen von ca. 0,5 m horizontal bleibt und die Böschungen eine Neigung von 1 : 2 haben.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Betonstützen für die Rabattenplatten entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,15 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,40 m ab Oberkante der Verkehrsfläche erforderlich.

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

Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.22 Höhenlage der
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

Siehe Einschrieb im Lageplan und in den
Längenschnitten (Bestandteil des Bebau-
ungsplanes).

1.23 Die Luft erheblich ver-
unreinigende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
dürfen feste und flüssige Brennstoffe,
die die Luft erheblich verunreinigen,
zum überwiegenden Heizen der Gebäude
nicht verwendet werden.

Die Festsetzung Nr. 1.23 des Textteils wurde nicht
genehmigt und entfällt damit.

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

Textteil

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (GBl. 770). Für den Begriff des "Vollgeschosses" i.S. von § 18 BauNVO gilt die LBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 352), zuletzt geändert am 12. Febr. 1980 (GBl. S. 116).

2.1 Äußere Gestaltung
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander so zu gestalten, daß sie nicht verunstaltet wirken (§ 13 LBO).

Reflektierende Materialien, ausgenommen Sonnenkollektoren, sind nicht zulässig.

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

Textteil

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**2.2 Dachgestaltung, Dachform,
Dachneigung
(§ 73 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:



*Küppelndach
über*
*s. Z. Siedlung
von*

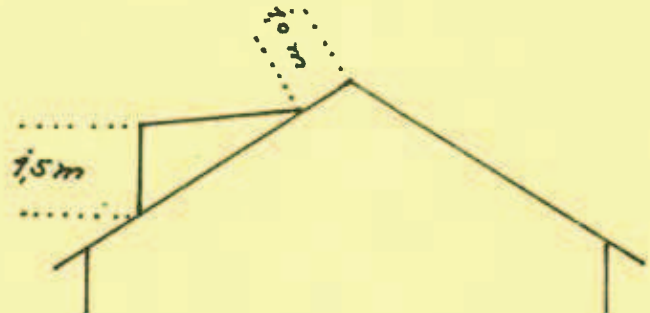
Walmdächer und Flachdächer sind im WA und MI nicht zulässig. Bei Garagen und im GE sind auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten (Gaüben) 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.

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

Textteil

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.3 Außenantennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, der Anschluß
an eine Gemeinschaftsantenne ist möglich.

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

Textteil

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.4 Niederspannungsfrei-
leitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

Textteil

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.5 | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) | Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. |
|-----|--|---|

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

Textteil

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.6 Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 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 Länge bis zu 5 m entlang der Flurstücksgrenze zulässig. Die Sichtschutzwände müssen an das Gebäude anschließen und sind auch aus Mauerwerk zulässig.

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

Textteil

3 Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BBauG)

3.1 Wasserfläche

Der im Lageplan dargestellte Mühlbach wird lagemäßig teilweise verlegt; bei der Überbauung der aufgeschütteten Flächen des ehemaligen Mühlbaches sind eventuell besondere bauliche Maßnahmen notwendig.

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

Textteil

4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

4.1 Straßenabstand

Nach § 24 Straßengesetz Baden-Württemberg sind an Kreisstraßen Anbaubeschränkungen einzuhalten. Mit der höheren Straßenbaubehörde hat die Gemeinde festgelegt, daß außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze im Abstand von 12 m und innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze im Abstand von 8 m vom Rand der Fahrbahn Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen.

4.2 Wasserfläche
(Mühlbach)

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird für die im Lageplan dargestellte Wasserfläche ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

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

Textteil

5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

- | | | |
|-----|-------------------------|--|
| 5.1 | Geltungsbereich | Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt. |
| 5.2 | Bestehende Vorschriften | Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben. Dies gilt insbesondere für Teile des Baufluchtenplanes über das Gebiet "westlich der Bundesstraße Nr. 3", genehmigt am 29.03.1956 vom Landratsamt Heidelberg sowie für Teile der Bebauungspläne "Gewerbegebiet Süd", genehmigt am 09.06.1976, rechtsverbindlich seit 05.07.1976; "Sportgebiet", genehmigt am 01.07.1976, rechtsverbindlich seit 16.08.1976; "Dossenheim Süd", genehmigt am 13.01.1971, rechtsverbindlich seit 01.02.1971. |

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

Textteil

6 Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

6.1 Begründung

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung
der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg
GmbH vom 17. August 1983/25. September 1984.

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

Textteil

7 Bearbeitungshinweise

- | | | |
|-----|--|---|
| 7.1 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | Als Plangrundlage wurde eine Vergrößerung der Bestandskarte nach § 53 BBauG verwendet. Die Bestandskarte fertigte das Vermessungsbüro Kilian, sie ist vom Staatlichen Vermessungsamt sowie dem Flurbereinigungsamt beglaubigt. |
| 7.2 | Geländehöhen | Die Darstellung der Geländehöhen durch Höhenlinien wurde vom Ingenieurbüro Geoplana, Marbach, vorgenommen. Die Geländehöhen sind photogrammetrisch aufgenommen. |
| 7.3 | Vorentwurf zur Entwässerung und Wasserversorgung | Für die Wasserversorgung und Entwässerung wurde je ein Vorentwurf vom Ingenieurbüro Willaredt, Sinsheim, erarbeitet. |
| 7.4 | Straßenplanung | Den Vorentwurf zur Straßenplanung erarbeitete die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH, der Entwurf wurde vom Ingenieurbüro Willaredt gefertigt. |
| 7.5 | Umlegung | Die amtliche Umlegung führte die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH durch. |
| 7.6 | Grünordnungsplan | Der Grünordnungsplan wurde von der Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Wöllstadt, erarbeitet. |
| 7.7 | Bebauungsplan-Vorentwurf | Der Bebauungsplanvorentwurf wurde von der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH gefertigt. |
| 7.8 | Bebauungsplan-Entwurf | Zum Bebauungsplan gehören: <ul style="list-style-type: none">- Lageplan mit Zeichenerklärung- Textteil- Längenschnitte,- Begründung,- Auszug aus dem Liegenschaftskataster.- Grünordnungsplan mit Lageplan, Zeichenerklärung, Textteil und Begründung. |

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

Textteil

Aufstellungsvermerk

Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen laut Gemeinderatsbeschluß vom 13.09.1983 (Auslegungsbeschluß) und vom 29.05.1984 (Anregungen und Bedenken zur Auslegung vom 26.09.1983 bis 25.10.1983) sowie vom 18.09.1984 (Anregungen und Bedenken zur Auslegung vom 18.06.1984 bis 17.07.1984).

Gefertigt:

Stuttgart, den 17. August 1983 / 25. September 1984 / *11. Jan. 1985*
II-St/sch

Kommunalentwicklung
Baden - Württemberg GmbH



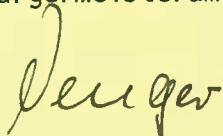
Kaltenbacher



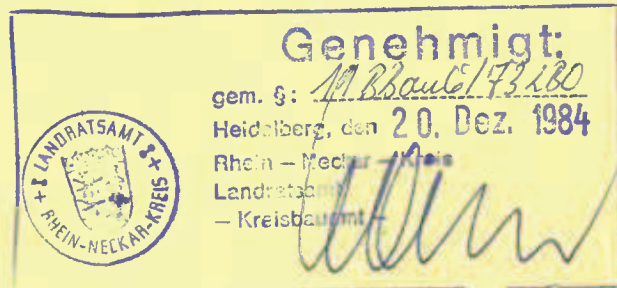
Stöckle

Aufgestellt:

Dossenheim, den 13. September 1983 / 25. September 1984
Bürgermeisteramt



Denger, Bürgermeister



Für die Einarbeitung der Auflagen zur Genehmigung der Bebauungsplan-
satzung in den Lageplan, Textteil und die Begründung nach dem Geneh-
migungserlaß des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 20.12.1984 (je-
weils aufgeklebtes Deckblatt):

1. Auflage (eingearbeitet in Lageplan)
2,5 m hoher Erdwall bzw. Lärmschutzwand entlang der K 4142.
2. Auflage (eingearbeitet in Lageplan/Zeichenerklärung)
Schallschutzfenster entlang der B 3 und Neckarstraße.
3. Auflage (eingearbeitet in Lageplan/Zeichenerklärung)
Bebauung MI6, MI7, MI8 sowie GE4.
4. Auflage (eingearbeitet in Textteil S. 25, Begründung S. 57)
Nr. 1.23 des Textteils, Brennstoffe.
5. Auflage (eingearbeitet in Textteil S. 5)
Nr. 1.1.4 des Textteils, Gliederung des Gewerbegebiets.

Stuttgart, den 11.01.1985
II-St/sch

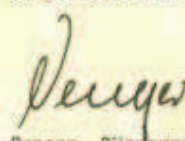
Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH


Kaltenbacher

Stöckle

Dossenheim, den 29. 01 85

Bürgermeisteramt


Denger, Bürgermeister

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg GmbH
Gleiwitzerstraße 200
7000 Stuttgart 1

