

**Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis**

**Bebauungsplan
und
örtliche Bauvorschriften
„Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord“**

**Textteil
(Stand 01.10.2003 / 27.01.2004)**

Projektleiter:
Dipl.-Ing.(FH) Gerhard Stöckle, Fachbereichsleiter

Mitarbeiter/in:
Dipl.-Ing. Frank Kössler
Hedwig Riedmüller
Karla Münnich

Inhaltsverzeichnis

1	<u>Rechtsgrundlagen</u>	Blatt
1.1	BauGB.....	3
1.2	BauNVO	3
1.3	LBO	3
1.4	PlanzV	3
2	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungsplan)</u>	
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3	Bauweise	5
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	6
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	6
2.6	Mindestbreite der Baugrundstücke	6
2.7	Flächen für Garagen und Stellplätze	6
2.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	7
2.9	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	7
2.10	Öffentliche Verkehrsflächen.....	7
2.11	Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen	7
2.12	Versorgungsflächen.....	8
2.13	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser.....	8
2.14	Grünflächen.....	8
2.15	Flächen für Aufschüttung.....	8
2.16	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.17	Flächen mit Geh- und Leitungsrechten	9
2.18	Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz.....	9
2.19	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
2.20	Erhaltung der Bepflanzung.....	9
2.21	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	10
2.22	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	10
2.23	Höhenlage der Verkehrsflächen.....	10
3	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzung (örtliche Bauvorschriften)</u>	
3.1	Äußere Gestaltung	11
3.2	Dächer.....	11
3.3	Werbeanlagen.....	12
3.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
3.5	Einfriedungen	12
3.6	Gestaltung der Stellplätze	12
3.7	Außenantennen	12
3.8	Niederspannungsfreileitungen.....	13
3.9	Stellplatzverpflichtung.....	13
3.10	Niederschlagswasser.....	13
3.11	Ordnungswidrigkeiten	13

4	<u>Kennzeichnung von Flächen</u>	
4.1	Kennzeichnung von altlastenverdächtigen Flächen.....	13
5	<u>Nachrichtliche Übernahme</u>	
5.1	Pflichten der Eigentümer.....	13
5.2	Schutz des Mutterbodens.....	14
5.3	Denkmalschutz.....	14
5.4	Straßenabstand.....	14
6	<u>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches</u>	
6.1	Geltungsbereich.....	14
6.2	Bestehende Vorschriften.....	14
7	<u>Begründung</u>	
7.1	Begründung.....	14
8	<u>Bearbeitungshinweise</u>	
8.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	14
8.2	Topographische Bestandsaufnahme.....	14
8.3	Vorplanung zur Straßenplanung, Entwässerung und Wasserversorgung.....	15
8.4	Bebauungsplan.....	15
9	<u>Bearbeitungs-, Aufstellungs- und Ausfertigungsvermerk</u>	
9.1	Bearbeitet.....	15
9.2	Aufgestellt und ausgefertigt.....	15

1 Rechtsgrundlagen

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 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, berichtigt BGBl. I S. 4410).

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

Rechtliche Grundlage für diese örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 29.10.2003 (GBl. S. 695).

1.4 PlanzV

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungsplan)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den Bebauungsplan nach § 9 BauGB mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt:

- a) allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO),
- b) besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO),
- c) Mischgebiete (§ 6 BauNVO),
- d) Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO),
- e) sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO).

2.1.2 Sonstige Sondergebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im SO sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO Einkaufszentren

- a) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.000 m² als großflächiger Einzelhandel und zusätzlich bis zu 400 m² als Getränkemarkt,
- b) mit insgesamt bis zu 200 Pkw-Stellplätzen,
- c) mit mindestens 70 % der Verkaufsfläche für Lebensmittel

zulässig. Als Ausnahme können Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO und Betriebe nach § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Zwischen der südlichen Baugrenze und dem MI sind keine Zu- und Abfahrten für den Lieferverkehr zulässig.

Im SO sind Betriebe nur zulässig, wenn Sie das Wohnen im WA und MI nicht wesentlich stören (i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO).

2.1.3 Ausschluss und Einschränkung von zulässigen Nutzungen

In den Baugebieten sind folgende Ausschlüsse bzw. Einschränkungen festgesetzt:

- a) Im MI sind Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- b) im MI 7 und 8 dürfen maximal 50 % der möglichen Geschossfläche nach § 20 Abs. 2 BauNVO für Wohnungen oder zu Wohnzwecken genutzt werden (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO),
- c) im GE sind Speditionen, Betonwerke, Abfallverwertungs- und Entsorgungsbetriebe, Recyclingbetriebe, Tankstellen und Betriebe, die mit grundwassergefährdenden Stoffen handeln nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
- d) im GE sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- e) im GE können Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten nach § 8 Abs. 2 BauNVO nur als Ausnahme zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- f) im GE 2 sind Betriebe nur zulässig, wenn sie das Wohnen (i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO) im WA und MI nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.1.4 Ausschluss von Ausnahmen

- a) Im WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
- b) Im WB sind die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 1 – 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),
- c) Im GE 2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.5 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind im WA und MI 1 – 6 und 9 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme

- a) bei Einzelhäusern bis maximal 20 m³ umbauten Raums und
- b) bei Doppelhäusern und Hausgruppen bis maximal 15 m³ umbauten Raums

zulässig. Gebäude als Nebenanlagen sind mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu setzen.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (§ 14 Abs. 2 BauNVO) dienen, können in den Baugebieten nur als Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschoss

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- a) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- b) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
- c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO),
- d) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).

2.2.2 Höchstmaß, Mindestmaß

Die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse gelten jeweils als Höchstmaß nach § 16 Abs. 4 BauNVO. Im MI 7 und GE 2 und 3 ist für die Zahl der Vollgeschosse auch ein Mindestmaß sowie im MI 7 und GE 2 – 5 eine zwingende Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO wird durch Traufhöhen oder Gebäudeoberkanten wie folgt begrenzt:

- a) Die Traufhöhe ergibt sich durch den Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie dem Schnittpunkt der Hauswand mit der horizontal verlängerten Straßenhöhe. Als Traufhöhen sind festgesetzt:

- a) 4,3 m im WA 11,
- b) 5,0 m im WA 6, 9, 12 – 16, 21, 27, 28 und 32,
- c) 6,3 m im WA 1 – 5, 7 – 8, 10, 17 – 20, 22 – 26 und 29 – 31,
- d) 7,0 m im MI 1 – 6 und 8 – 9.

Bei Pultdächern darf die zulässige Traufhöhe um 1,0 m überschritten werden.

- b) Die Gebäudeoberkante ergibt sich durch den Höhenunterschied zwischen Oberkante des Gebäudes und der horizontal verlängerten Straßenhöhe. Als Oberkanten sind festgesetzt:

- a) 8,5 m im SO 1, im GE 1, 4 und 5,
- b) 8,5 m im MI 7, GE 2 und 3 bei 2 Vollgeschossen,
10,5 m im MI 7, GE 2 und 3 bei 3 Vollgeschossen.

Die Straßenhöhe wird in der Gebäudemitte gemessen. Die Höhe des bestehenden und des künftigen Geländes ist in den Bauvorlagen (§ 4 LBOVVO) darzustellen.

2.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

- a) offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO,
- b) offene Bauweise (E) nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzelhäuser,
- c) offene Bauweise (D) nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Doppelhäuser,
- d) offene Bauweise (H) nach § 22 Abs. 2 BauNVO für Hausgruppen,
- e) abweichende Bauweise (a1) im Sinne der offenen Bauweise für Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge,

- f) abweichende Bauweise (a2) im Sinne der offenen Bauweise für Gebäude, die auf einer oder mehreren Grundstücksgrenzen als Grenzbau errichtet werden dürfen.

2.4 Überbaubare und nicht 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 Ausnahmen

Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können im WA, WB sowie MI 1 – 6 und 9 Überschreitungen einer Baugrenze bis zu 2,0 m und bis zu 2/3 Länge der Gebäudeseite zugelassen werden (weitere Ausnahme nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO). Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss jedoch mindestens 3,0 m betragen.

Die Baugrenze kann auch durch einen Seitengiebel überschritten werden. Von einem Seitengiebel kann ausgegangen werden, wenn das Bauteil mindestens 0,5 m und maximal 1,25 m vor die Fassade springt, im Erdgeschoss beginnt und bis in das Dachgeschoss reicht. Die Breite des Seitengiebels darf maximal 40 % der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

2.4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

2.6 Mindestbreite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Hausgruppen ist die Mindestbreite der Baugrundstücke 6,0 m.

2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Im WB (ausgenommen WB 4) und MI (ausgenommen MI 6 bis MI 8) gelten die eingezeichneten Ga-Flächen nur als Vorschlag.

Im WA, WB 4 und MI 6 sind

- a) Garagen nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und auf den dargestellten Ga-Flächen und
- b) Stellplätze sowie Zufahrten nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und auf den dargestellten St-Flächen zulässig.

Im GE, SO sowie MI 7 und MI 8 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen einen Abstand zu den Flurstücksgrenzen von mindestens 2,50 m einhalten.

In allen Baugebieten dürfen Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten einen Abstand von 1,0 m von Gebäudewänden nicht unterschreiten (Hauszugänge und Garagenzufahrten ausgenommen).

2.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA (ausgenommen WA 11, 13 und 15) sind je Einzelhaus höchstens 3 Wohnungen, bei Einzelhäusern im WA 11, 13 und 15 sowie bei Doppelhäusern und Hausgruppen höchstens 2 Wohnungen zulässig. Bei Reihenmittelhäusern in Hausgruppen kann die zweite Wohnung nur als Ausnahme und mit einer maximalen Wohnfläche von 50 m² zugelassen werden.

Im SO und GE sind je Baugrundstück höchstens 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

2.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. In den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dürfen keine baulichen Anlagen und keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

2.10 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- a) Fahrbahnen (Fahrverkehr),
- b) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger),
- c) Parkplätze (ruhender Verkehr),
- d) Geh- und Radwege (Fußgänger und Radfahrer),
- e) Geh- und Fußwege (Fußgänger),
- f) Verkehrsgrünflächen (Straßenbegleitgrün),
- g) landwirtschaftlicher Weg (landwirtschaftlicher Verkehr, Fußgänger und Radfahrer).

2.11 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist entlang den im Lageplan dargestellten und den nachfolgend aufgeführten Bereichen nicht zulässig:

- a) Randstraße zwischen K 4142 und K 4242,
- b) Schwabenheimer Straße (K 4142) ausgenommen die Grundstücke im WB 1 – 3 und 5,
- c) K 4242 ausgenommen die bestehende Zufahrt zum Umspannwerk,
- d) Bergstraße (B 3) ausgenommen die Grundstücke im WB 1, 2 und 4 sowie im MI 4 das bestehende Wohnhaus „Bergstraße 45“ auf Flst. 1277,
- e) Kreisverkehr B 3 / K 4242,
- f) Kreisverkehr K 4142 / Randstraße.

2.12 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Entlang der Randstraße und der K 4242 besteht ein Umspannwerk eines Energieversorgungsunternehmens zur Stromversorgung, das als Versorgungsfläche festgesetzt ist. Außerdem sind 2 Umspannstationen ausgewiesen.

An der Schwabenheimer Straße ist eine Versorgungsfläche zur Herstellung einer Gasdruckreglerstation für ein Gasversorgungsunternehmen festgesetzt.

2.13 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser der Randstraße und der K 4242 sind auf den angrenzenden Verkehrsgrün- oder öffentlichen Grünflächen zu versickern.

2.14 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten öffentlichen Grünflächen 1 – 4 sind als Grünanlage mit Fuß- und Radwegen sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen einschließlich Pflanzflächen festgesetzt.

Die dargestellten privaten Grünflächen 1 – 3 sind als Hausgarten festgesetzt.

2.15 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Aufschüttungen zur landschaftlichen Modellierung des Geländes vorgenommen; die Aufschüttungshöhe über dem bestehenden Gelände beträgt höchstens 2,0 m. Die Böschungsneigung zu den angrenzenden Bauflächen ist 1:2 oder flacher.

2.16 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Maßnahmen sind vorgesehen:

- a) Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- b) Die Fuß- und Gehwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- c) Die Dächer von Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu begrünen.
- d) Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- e) Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke darf dem Kanal zur Ableitung von Oberflächenwasser nur über geeignete Rückhalteeinrichtungen zugeführt werden.
- f) Das Anlegen von Zisternen ist im gesamten Geltungsbereich vorgeschrieben.

2.17 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Gehrechte 1 – 6 dienen den Miteigentümern der Reihenhaushausgrundstücke als Gartenweg. Die Gehrechte 5 und 6 dienen den Miteigentümern der Reihenhaushausgrundstücke als Hauszugang.

Die Leitungsrechte 1 und 2 dienen der Gemeinde zur Verlegung von Wasserleitungen. Die Leitungsrechte 2 – 5 dienen dem Energieversorgungsunternehmen zur Verlegung von Stromleitungen.

2.18 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Lärmschutzwand entlang der Schwabenheimer Straße (K 4142) und der Randstraße dient zur Reduzierung der Lärmimmissionen auf die allgemeinen Wohngebiete.

Die Lärmpegelbereiche sind im Lageplan eingezeichnet. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind in allen Geschossen alle Gebäudeteile so herzustellen, dass sie die Mindestwerte für Luftschalldämmung für den jeweiligen Lärmpegelbereich der DIN 4109, Ausgabe 11.89 mit Berichtigung 8.92, einhalten.

2.19 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Für die im Lageplan dargestellten geplanten Einzelbäume sind standortheimische Laubbäume zu verwenden.

Im WA sind pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche je 1 standortheimischer Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen.

Im MI sind pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je 1 standortheimischer Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen.

Im SO und GE sind pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche je 1 standortheimischer Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen.

Wenn auf den Grundstücken im WA, MI, SO und GE bereits Einzelbäume festgesetzt sind oder bestehende Bäume erhalten werden, so können diese auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind Sträucher, standortheimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Für sämtliche Neupflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden. Eine Empfehlung kann aus der Pflanzenliste in der Begründung entnommen werden.

2.20 Erhaltung der Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Lageplan sind Flächen zur Erhaltung festgesetzt. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls bei Verlust gleichwertig durch standortheimische Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste zu ersetzen.

2.21 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,7 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen.

Die im Lageplan dargestellten Böschungen sind mit einer Neigung von ca. 1:1,5 konstruiert.

2.22 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen sind innerhalb des Geltungsbereiches und auf folgenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

- a) Umwandlung von 4.863 m² Fichtenwald in eine Waldwiese mit Schwarzerlen entlang des Mühlbachs (Flst. 4062, Gewinn Mühlbach),
- b) Umwandlung von 1.062 m² Fichtenwald in eine Waldwiese (Flst. 4067, Gewinn Mühlbach),
- c) Umwandlung von 7.770 m² Fichtenwald in eine Waldwiese mit Schwarzerlen entlang des Bachlaufs (Flst. 4098, Distrikt Bauwald – Eisbuckel),
- d) Umwandlung von 17.168 m² Ackerfläche in Grünland mit Hochwasserrückhaltefunktion (Flst. 6771/1, Gewinn Dossenheimer Weg – Humpelsgraben),
- e) Umgestaltung des Humpelsgrabens auf ca. 180 m Länge durch Verlegung des Bachlaufs, Verbreiterung des Gewässerbettes und naturnahe Uferbepflanzung (Flst. 6771/1, 6772 und 6773, Gewinn Dossenheimer Weg – Humpelsgraben),
- f) Entfernung von Sohlshalen auf ca. 390 m Länge im Gewässerabschnitt 7 des Gewässerentwicklungsplanes (Flst. 6773, Gewinn Dossenheimer Weg – Humpelsgraben),
- g) Umwandlung von 1.560 m² als Acker genutzter Wegfläche in Gras-Kraut-Saum (Flst. 6774/1, Gewinn Brunnenwasen).

2.23 Höhenlage der Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan und in den Längsschnitten. Im Lageplan sind die Visierbrüche dargestellt.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden die Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit textlichen und zeichnerischen Darstellungen.

3.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltet wirken (§ 11 LBO).

Fassadenverkleidungen für sämtliche Gebäude sind nur in Putz, Holz oder Stein zulässig; als Ausnahme kann beschichtetes Metall und Glas zugelassen werden.

3.2 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Dächer sind wie folgt zu gestalten:

a) **Dachform und Dachneigung:**

Im WA, WB und MI (ohne MI 7) sind für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen Satteldächer zulässig, für Einzelhäuser auch Pult- und Tonnendächer. Für Doppelhäuser und Hausgruppen können Pult- und Tonnendächer als Ausnahme zugelassen werden. Die Dachneigung beträgt bei Einzel- und Doppelhäusern 30° - 35° für Satteldächer und maximal 15° für Pultdächer und bei Hausgruppen 35° für Satteldächer. Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Für Gebäude im GE, SO und MI 7 ist keine Dachform festgesetzt. Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.

b) **Garagen und überdachte Stellplätze:**

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Als Ausnahme können Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zugelassen werden. Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung bis 15° sind zu begrünen. Werden benachbarte Garagen und überdachte Stellplätze an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

c) **Dachdeckung und Dachbegrünung:**

Zur Dachdeckung dürfen im WA und MI 1 – 6, 8 und 9 nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Als Ausnahme kann die Verwendung von anderen Materialien oder beschichteten Metallen zugelassen werden.

d) **Dachgestaltung und Seitengiebel:**

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte und Seitengiebel sind zulässig; die Summe der Längen aller Dachgauben, Dacheinschnitte und Seitengiebel pro Dachseite darf 40 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Seitengiebel zum First muss in der Schräge gemessen mindestens 1,0 m, zur Giebelwand mindestens 2,0 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen (von einem Seitengiebel kann ausgegangen werden, wenn das Bauteil mindestens 0,5 m und maximal 1,25 m vor der Fassade schwingt, im Erdgeschoss beginnt und in das Dachgeschoss reicht).

- e) **Energiegewinnungsanlagen auf Dächern:**
Der Abstand von Energiegewinnungsanlagen auf Dächern muss von First, Traufe, Ortgang und Dachaufbauten mindestens 0,5 m Abstand betragen.
- f) **Dächer bei bestehenden Gebäuden:**
Bei bestehenden Gebäuden mit anderen als den genannten Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten können nach § 56 Abs. 3 LBO Ausnahmen zugelassen werden.

3.3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Dächern, mit bewegtem Licht oder in grellen Farben sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen sind

- a) im WA und WB an der Stätte der Leistung auf eine Fläche von maximal 0,5 m²,
- b) im MI, GE und SO auf dem Baugrundstück auf eine Fläche von maximal 5 m²

begrenzt.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in lebendiger Form zulässig. Tote Einfriedungen werden nur in Verbindung mit lebendigen Einfriedungen gestattet. Lebendige Einfriedungen müssen aus standortheimischen Arten der Pflanzenliste bestehen.

Bei Hausgruppen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Länge bis zu 3 m entlang der Flurstücksgrenze zulässig. Die Sichtschutzwände müssen an das Gebäude anschließen und sind auch aus Mauerwerk zulässig.

3.6 Gestaltung der Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind mit Beton- oder Natursteinpflaster oder mit einem wassergebundenen Belag herzustellen; die Oberfläche muss wasserdurchlässig sein.

3.7 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig, sofern ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz eines Kabelfernsehanbieters gegeben ist. Als Ausnahme kann eine Außenantenne zugelassen werden, wenn dadurch die Informationsfreiheit gewahrt wird.

Parabolantennen müssen an Hauswänden und auf Dächern farblich auf die Hauswand bzw. auf die Farbe des Dachdeckungsmaterials abgestimmt sein.

3.8 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Niederspannungsleitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

3.9 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl notwendiger Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- a) 1 Stellplatz bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche und 2 Stellplätze bei Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche bei Einzel-, Doppel- und Reiheneckhäusern,
- b) 2 Stellplätze bei Reihenmittelhäusern.

3.10 Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einem kombinierten Regenwasserspeicher für gleichzeitige Rückhaltung (Rückhaltevolumen) und Nutzung (Nutzungsvolumen) zu sammeln. Das Rückhaltevolumen wird über einen gedrosselten Überlauf in die öffentliche Kanalisation entleert. Die Größe des Rückhaltevolumens sollte sich an 1 m³ Volumen je 50 m² befestigte Fläche orientieren. Für das Nutzungsvolumen sind mindestens 2 m³ vorzusehen.

3.11 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

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

4 Kennzeichnung von Flächen

4.1 Kennzeichnung von altlastenverdächtigen Flächen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Es ist eine altlastenverdächtige Fläche im Plangebiet auf Flst. 7079 bekannt.

5 Nachrichtliche Übernahme

5.1 Pflichten der Eigentümer

(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Die Straßenbeleuchtung und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

5.2 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

5.3 Denkmalschutz

(§ 20 DSchG)

Der Fund von Kulturdenkmalen oder zufällige Funde sind den Denkmalschutzbehörden oder der Gemeinde anzuzeigen.

5.4 Straßenabstand

(§ 9 FStrG, § 22 StrG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Außerhalb geschlossener Ortschaften (ab dem Ende der Ortsdurchfahrt) ist ein Mindestabstand mit baulichen Anlagen von 20 m zum Straßenrand der Bundesstraße B 3 (Bergstraße), der Kreisstraße K 4242 (Ladenburger Straße) sowie der Kreisstraße K 4142 (Schwabenheimer Straße) einzuhalten.

6 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

6.1 Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

6.2 Bestehende Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben; insbesondere Teile des Bebauungsplans „West“, rechtsverbindlich seit 01.02.1985, im Bereich der Schwabenheimer Straße.

7 Begründung

7.1 Begründung

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung beigelegt.

8 Bearbeitungshinweise (Information)

8.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 wurde von der KE in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsbüro Fischer (ÖbVI), hergestellt.

8.2 Topographische Bestandsaufnahme

Die topographische Bestandsaufnahme wurde von der KE hergestellt.

8.3 Vorplanung zur Straßenplanung, Entwässerung und Wasserversorgung

Für die Entwässerung und Wasserversorgung wurde je ein Vorentwurf vom Ingenieurbüro Willaredt, Sinsheim, erarbeitet. Die Entwurfsplanung Straßenbau wurde vom Ingenieurbüro Willaredt, Sinsheim und der KE Stuttgart erarbeitet.

8.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken,
- b) dem Textteil mit Rechtsgrundlagen,
- c) den Längsschnitten zu den Verkehrsflächen.

Die Begründung mit Anlagen und Anhängen wird beigelegt.

9 Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk

9.1 Bearbeitet:

Stuttgart, den 01.10.2003 / 27.01.2004
stö/köf/rie/mün

KOMMUNALENTWICKLUNG LEG

ppa. Stöckle


i. A. Kössler

9.2 Aufgestellt und ausgefertigt:

Dossenheim, den 01.10.2003 / 27.01.2004

Gemeinde Dossenheim
Bürgermeisteramt


Lorenz, Bürgermeister

