

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord“, rechtsverbindlich seit 27.08.2004, zuletzt geändert am 10.06.2005, wird wie folgt geändert:

a) Im Lageplan durch folgende Änderungen:

- Neugestaltung der überbaubaren Grundstücksfläche im GE 3, 4 und 5 einschließlich Ausweisung von Stellplätzen aufgrund von Bauvorhaben,
- Zusammenfassung des MI 7 und MI 8 zu einem neuen MI 7
- Neugestaltung des MI 7 in aufgrund von Bauvorhaben mit Ausweisung von Reihenhäusern einschließlich Lärmschutz statt Gewerbebauten mit max. 50% Wohnnutzung.
- Änderung des MI 9 zum WA 33 sowie Änderung von Doppelhaus zu Hausgruppe

b) Im Textteil durch folgende Änderungen, Ergänzungen oder Neufassung:

- 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 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),
- c) im GE sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- d) im GE können Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten nach § 8 Abs. 2 BauNVO nur als Ausnahme zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- e) 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).

(Der bisherige Unterpunkt b) entfällt ersatzlos.)

- 2.1.5 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO) sind im WA und im MI 1 – 6 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen [...] Energien.

- 2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

[.....]

Als Traufhöhen sind festgesetzt:

[.....]

c) 6,3 m im WA 1 – 5, 7 – 8, 10, 17 – 20, 22 – 26 und 29 – 31 und 33 sowie in Teilen des MI 7 (siehe Einschriebe im Lageplan),

d) 7,0 m im MI 1 – 6.

[.....]

a) 8,5 m im SO 1, im GE 1, 4 und 5,

b) 8,5 m im GE 2 und 3 sowie in Teilen des MI 7 (siehe Einschriebe im Lageplan) bei 2 Vollgeschossen,

c) 10,5 m im GE 2 und 3 sowie in Teilen des MI 7 (siehe Einschriebe im Lageplan) bei 3 Vollgeschossen.

[.....]

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

– 2.2.4 Grundflächenzahl

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl bleiben Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen unberücksichtigt.

– 2.3 Bauweise

[.....]

Im WA können auf Flächen für Einzelhäuser anstelle von Einzelhäusern als Ausnahme auch Doppelhäuser zugelassen werden, wenn

- a) je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit entsteht zuzüglich einer weiteren Wohneinheit mit max. 50 m² Wohnfläche und
- b) jede Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen nachweist.

(Unterpunkt c) entfällt ersatzlos.)

Im Wege der Ausnahme kann dabei

- a) das Baufenster um 90° gedreht werden (einschließlich Verschiebung von Garagen, Stellplätzen und festgesetzten Baumstandorten),
- b) die überbaubare Grundstücksfläche in der Gebäudetiefe überschritten werden; die Gebäudetiefe darf jedoch max. 11,0 m betragen,
- c) das Baufenster um weitere 1,0 m in der Tiefe überschritten werden, falls dabei die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Bei der Erteilung dieser Ausnahme sind weitere Überschreitungen gemäß Ziffer 2.4.2 der schriftlichen Festsetzungen nicht möglich,
- d) das Baufenster um weitere 1,0 m in der Breite überschritten werden, falls dabei die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird,
- e) die zulässige Geschossflächenzahl maximal die zulässige Grundflächenzahl multipliziert mit der maximalen Vollgeschosszahl sein. Überschreitungen sind nicht zulässig.

Bei der Errichtung eines Doppelhauses auf einem Grundstück, das ursprünglich für Einzelhäuser vorgesehen war, soll per Baulast sichergestellt werden, dass die beiden Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung erhalten.

– 2.4.2 Ausnahmen (Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen)

Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können im WA, WB sowie MI 1 – 6 und 10 – 11 Überschreitungen einer Baugrenze bis zu 2,0 m und bis zu 2/3 Länge der Gebäudeseite zugelassen werden [.....]

– 2.6 Mindestbreite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Hausgruppen (ausgenommen im WA 33 und in Teilen des MI 7 bei den überbaubaren Grundstücksflächen, für die Hausgruppen festgesetzt sind) ist die Mindestbreite der Baugrundstücke 6,0 m.

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

- 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 zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Für das im MI 7 bei überbaubaren Grundstücksflächen, für die nicht „Hausgruppe“ ausgewiesen sind, sind ebenfalls nur höchstens zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

- 2.17 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Gehrechte 1 – 4, 8 und 12 dienen den Miteigentümern der Reihenhausgrundstücke als Gartenweg. Die Gehrechte 5 – 7 und 9 dienen den Miteigentümern als Hauszugang. Die Gehrechte 10 und 11 dienen den Miteigentümern der Reihenhausgrundstücke sowohl als Hauszugang als auch als Gartenweg.
[.....]

- 3.2 Dächer
[.....]
 - 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.
Im WA 33 und Teilen des MI 7 (siehe Einschriebe im Lageplan) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° 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 oder mit einem Dach aus transparenten Materialien zu versehen.
Bei einer Dachneigung zwischen 5° - 15° sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen auch Tonziegel und Betondachsteine zulässig, wie sie beim Wohngebäude benutzt werden.
Werden benachbarte Garagen und überdachte Stellplätze an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in Gestaltung und Material aufeinander abzustimmen.

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

c) **Dachdeckung und Dachbegrünung:**

Zur Dachdeckung dürfen im WA und MI 1 – 6 sowie Teilen des MI 7, bei denen eine Dachneigung von 30° hergestellt wird, 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.

[.....]

c) **In den Längsschnitten:**

- keine Änderungen

d) **In der Begründung durch Ergänzung:**

14. 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde notwendig, da durch konkrete Planungen für Gewerbe- und Wohngebäude in Teilbereichen Änderungen erforderlich sind. Die Änderungen im Bebauungsplan werden nur nachvollzogen, da für die Gewerbegebäude inzwischen Bauanträge gestellt, Baugenehmigungen vorliegen oder teilweise erstellt sind.

Die Wohngebäude im MI 8 sollen als Reihenhäuser hergestellt werden. Bisher ist vorgesehen, dass dort nur Gebäude entstehen dürfen, die maximal mit 50% Wohnnutzung haben sollen. Der Gemeinderat der Gemeinde Dossenheim hat im Vorfeld zugestimmt, dass auf 4 der 5 Grundstücke eine Reihenhausbauung vorgenommen werden kann.

Im Einzelnen haben sich folgende Änderungen ergeben:

14.1 Bauvorhaben GE 4 und 5

Hier entsteht auf insgesamt 4 Flurstücken ein Fachmarkt-Center. Die Nutzungen sind durch die Festsetzung GE zwar abgedeckt, jedoch mussten die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplätze angepasst werden.

14.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die in den textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen wurden inzwischen so umgesetzt. Bei einer Nachkalkulation hat der zuständige Landschaftsplaner festgestellt, dass durch die umgesetzten Maßnahmen mehr Ausgleichspunkte entstanden als benötigt wurden. Das Mehr an Ausgleichspunkten wird nun noch auf den Bebauungsplan „Brenkenbach – Steinbruchweg“ und auf das Ökokonto übertragen (siehe Anlage 1).

14.3 Reihenhäuser im MI 7

Für 4 der 5 Grundstücke im MI 7 liegt ein konkreter Bauantrag vor. Allerdings sollen nicht die vorgesehenen eher gewerblich genutzten Häuser entstehen, sondern Reihenhäuser mit jeweils 6 Einheiten. Der Bauträger hat mit den Grundstückseigentümern diese Art der Bebauung abgestimmt. Dabei musste die 50%-Regelung wegfallen, die überbaubare Grundstücksfläche verändert und eine Unterschreitung der bisher im Baugebiet geforderten 6,0 m Grundstücks- und Gebäudebreite zugelassen werden.

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

- 14.4 Transparente Garagendächer
Flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Jedoch wurde bei zwei Fällen inzwischen festgestellt, dass das transparente Dach bei überdachten Stellplätzen (Carports) sehr ansprechend ist. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, neben den begrüneten Dächern auch transparente Dächer (Glas) zuzulassen.
- 14.5 Bauvorhaben GE 3
Hierbei handelt es sich ebenfalls um den Nachvollzug eines eingereichten Bauantrages.
- 14.6 Doppelhäuser statt Einzelhäuser
Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bei der Bauweise eine Änderung vorgenommen, um statt Einzelhäuser in Ausnahmefällen auch Doppelhäuser herstellen zu können. Dies sollte aber nur unter Einhaltung von Bedingungen erfolgen. Eine dieser Bedingungen, die zeitnahe Herstellung der beiden Doppelhaushälften, soll nun laut eines Beschlusses des Gemeinderates wegfallen.
- 14.7 Bauvorhaben WA 33
Hierbei handelt es sich ebenfalls um den Nachvollzug eines eingereichten Bauantrages. Es wurde festgestellt, dass die ursprüngliche MI-Festsetzung nicht korrekt ist. Bereits in der Baulandumlegung wurden die Flurstücke als WA behandelt. Durch die Diskrepanz zwischen Umlegung und Bebauungsplan waren die Grundstücke nicht vermarktbare. Ein Bauträger wird nun durch den Kauf der beiden Grundstücke eine Hausgruppe mit 5 Einheiten darauf erstellen können. Allerdings muss dazu aus dem MI- ein WA-Gebiet werden.
- 14.8 Zusammenfassung der bisherigen MI 7 und MI 8 zu einem neuen MI 7
Wie sich gezeigt hat, waren die Grundstücke im MI 8 als gemischte Wohn- und Gewerbegebäude nicht vermarktbare. Gleichzeitig ist aber der Übergang SO – MI – WA aufgrund des gegenseitigen Störungsgrades erforderlich. Durch die Trägerbeteiligung waren hier umfangreiche Gespräche insbesondere mit dem Landratsamt (Baurechtsamt) erforderlich. Als Ergebnis wurde nun festgelegt, dass die beiden Gebiet MI 7 und MI 8 zu einem neuen MI 7 mit gemeinsamer Nutzungsschablone geändert werden. Dies hat den Vorteil, dass der Mischgebietscharakter des (neuen) MI 7 gewahrt bleibt. Die in der ersten öffentlichen Auslegung enthaltene Gliederung wurde vom Landratsamt und vom Nachbarschaftsverband als problematisch eingestuft.

Aus der bisherigen Nr. 14 „Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk“ wird die Nr. 15.

Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) sowie für die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.10.2004 (GBl. S. 771).

Änderungsvermerk zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Für diese Änderung gilt der Textteil und die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord" einschließlich der 1. Änderung sowie zusätzlich die aufgeführten Änderungen.

Stuttgart, den 10.06.2008
Kof/kof

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH




ppa. Gerhard Stöckle

Frank Kössler

Dossenheim, den 10.06.2008

Gemeinde Dossenheim



Hans Lorenz, Bürgermeister



Anlagen

Lageplan vom 04.04.2008 zu a)

Fertigungen

1. bis 5. Fertigung