

Änderungsvermerk zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord“, rechtsverbindlich seit 27.08.2004, zuletzt geändert am 10.10.2008, wird wie folgt geändert:

a) Im Lageplan durch folgende Änderungen:

- Neugestaltung der überbaubaren Grundstücksfläche im GE 2 (Flst. 8722) und dem MI 7 an der B 3 (Flst. 8712) einschließlich der Ausweisung von Stellplätzen aufgrund eines Bauvorhabens,
- Änderung und Neugestaltung des WA 28 (Einzelhaus wird zu Doppelhaus) mit der Ausweisung von Stellplatz- bzw. Garagenflächen sowie Änderung der zugehörigen Nutzungsschablone aufgrund eines Bauvorhabens.

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

- 2.1.4 Ausschluss von Ausnahmen
 - a) Im WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO),

(Die bisherigen Unterpunkte b) und c) bleiben unverändert.)
- 2.2.4 Grundflächen- und Geschossflächenzahlen
 - a) Im WA, WB und MI bleiben bei Wohngebäuden Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen bei der Berechnung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.
 - b) In dem MI 7, in dem keine Hausgruppen zulässig sind, kann die maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO) um max. 0,4 auf max. 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO) für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
 - c) Im GE 2 darf die maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 BauNVO) um max. 0,3 auf max. 0,9 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO) für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO),
- 2.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:
 - a) offene Bauweise [...]
 - f) abweichende Bauweise (a2) im Sinne der offenen Bauweise für Gebäude, die auf einer oder mehreren Grundstücksgrenzen als Grenzbau errichtet werden dürfen,
 - g) abweichende Bauweise (a3) im Sinne der offenen Bauweise für Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge, die auf einer oder mehreren Grundstücksgrenzen als Grenzbau errichtet werden dürfen.

Im WA können [...] nachweist.

Im Wege der Ausnahme kann dabei

- a) die überbaubare Grundstücksfläche um 90° gedreht werden (einschließlich Verschiebung von Garagen, Stellplätzen und festgesetzten Baumstandorten), wobei die Drehung im Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche (Schnittpunkt der Diagonalen) zu erfolgen hat,
- b) die durch die Drehung neu entstandene überbaubare Grundstücksfläche verschoben werden, sofern die Eigentümer der angrenzenden Baugrundstücke keine Einwendungen beim Bauantrag erheben,
[...]

(aus den bisherigen Unterpunkten b) bis e) werden die neuen Unterpunkte c) bis f).)

Änderungsvermerk zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

– 2.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können [...] der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.

Im WA 28 darf die östliche Baugrenze nicht und die anderen Baugrenzen nur nach § 23 Abs. 3 BauNVO für untergeordnete Bauteile überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

– 2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. [...] Im GE, SO und MI 7 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. [...]

(MI 8 entfällt ersatzlos, redaktionelle Änderung aus der 2. Änderung.)

– 3.2 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. [...]

c) Dachdeckung und Dachbegrünung

Zur Dachdeckung dürfen im WA und MI 1 – 6 sowie Teilen des MI 7, bei denen eine Dachneigung von mind. 30° hergestellt wird, nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten oder rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Im SO, GE 2 und MI 7 bei Dachneigungen bis 15° ist Dachbegrünung vorzusehen. Glänzende oder reflektierende Materialien [...]

c) In den Längsschnitten:

- keine Änderungen

d) In der Begründung durch Ergänzung:

15. 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde notwendig, da wie bereits bei der 1. und 2. Änderung durch konkrete Planungen für Gewerbe- und Wohngebäude in Teilbereichen Änderungen erforderlich sind. Die Änderungen im Bebauungsplan werden nur nachvollzogen, da für die Bauvorhaben inzwischen Bauanträge gestellt oder in Vorbereitung sind. Dabei wurde ersichtlich, dass die von der Verwaltung unterstützten Bauvorhaben mit dem jetzigen Bebauungsplan nicht umsetzbar sind.

Im Einzelnen haben sich folgende Änderungen ergeben:

15.1 Bauvorhaben GE 2 und MI 7

Als die 3. Änderung des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt wurde, wollte ein Investor einen Anbieter von biologisch hergestellten Lebensmitteln ansiedeln. Dieses Konzept ist inzwischen hinfällig, so dass die Änderung im Bebauungsplan teilweise wieder zurückgenommen werden.

Nun wird voraussichtlich nur das Boardinghouse-Konzept sowie verschiedene kleinere lebensmittelfreie Läden entstehen.

Mit der Schaffung von zeitlich begrenztem Wohnraum für z. B. Studenten im Boardinghouse kommt die Gemeinde einem jahrelangen Wunsch der Universitätsstadt Heidelberg entgegen im Umland derartige Kapazitäten zu schaffen.

Das Boardinghouse sowie die Läden benötigen allerdings einige notwendige Stellplätze. Um dieser Stellplatzverpflichtung nachkommen zu können ist es erforderlich, die Grund-

Änderungsvermerk zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

flächenzahlen (GRZ) im GE 2 / MI 7 zu erhöhen. Um zu verhindern, dass Fahrzeuge in der Gewerbestraße auf öffentlicher Fläche geparkt werden (müssen), darf die zulässige GRZ ausschließlich für die Anlage von Stellplätzen auf max. 0,9 erhöht werden. Im Gegenzug wurde vom Investor verlangt, dass eine Dachbegrünung erfolgen muss. Eine entsprechende Regelung wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

15.2 Bauvorhaben WA 28

Bisher ist im WA 28 ein Einzelhaus vorgesehen. Aufgrund einer vorliegenden Planung soll nun das Einzelhaus durch ein Doppelhaus ersetzt und dabei auch die Gebäuderichtung gedreht werden. Es entstehen dabei weitere Stellplatzflächen auf dem Grundstück.

15.3 Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben im WA als Ausnahme

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde der Ausnahmekatalog des § 4 Abs. 3 BauGB so eingeschränkt, dass nur Beherbergungsbetriebe als Ausnahme möglich sein konnten. Dabei war der Gedanke, dass Gewerbebetriebe unabhängig vom Störungsgrad im MI oder im GE sich ansiedeln sollen. Dies ist jedoch auch aufgrund der insbesondere 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr durch zu halten. Inzwischen hat man jedoch das Problem, dass einzelne Grundstückseigentümer gerne die vom § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehene Ausnahme (nicht störende Gewerbebetriebe) in Anspruch nehmen würden. Nach intensiver Diskussion hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die nicht störenden Gewerbebetriebe als Ausnahme möglich zu machen.

Aus der bisherigen Nr. 15 „Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk“ wird die Nr. 16.

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).

Für diese Änderung gilt der Textteil und die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord" einschließlich der 1. und 2. Änderung sowie zusätzlich die aufgeführten Änderungen.

Änderungsvermerk zur 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Stuttgart, den 16.12.2008
Kof/kof

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH



ppa. Gerhard Stöckle



Frank Kössler

Dossenheim, den 16.12.2008

Gemeinde Dossenheim



Hans Lorenz, Bürgermeister



Anlagen

Lageplan vom 16.12.2008 zu a)

Fertigungen

1. bis 4. Fertigung