

Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

**„West“
Änderung 6**

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis

Blatt

1	Allgemeines	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
1.4	Bedarf	4
1.5	Konkrete Planänderungen	4
1.6	Örtliche Planungen	5
1.7	Schutzgebiete	5
1.8	Angaben zum Plangebiet	5
1.9	Kosten, Finanzierung	6
1.10	Maßnahmen zur Verwirklichung	6
1.11	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	7
1.12	Emissionen, Lärmschutz	7
1.13	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	7
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
3	Örtliche Bauvorschriften	11

Anlagen:

1 – keine

1 Allgemeines

1.1 Verfahren

Dieser wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zusätzlich vorgesehene Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage von Dossenheim befindet.

Eine mäßige Nachverdichtung erfolgt in erster Linie durch die Zulassung von zusätzlichen Terrassen in einer üblichen Größenordnung sowie der Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters. Bei einer theoretischen Inanspruchnahme dieser Terrassenregelung auf allen Grundstücken im Plangebiet wird jedoch o.g. Schwellenwert für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bei weitem noch nicht erreicht.

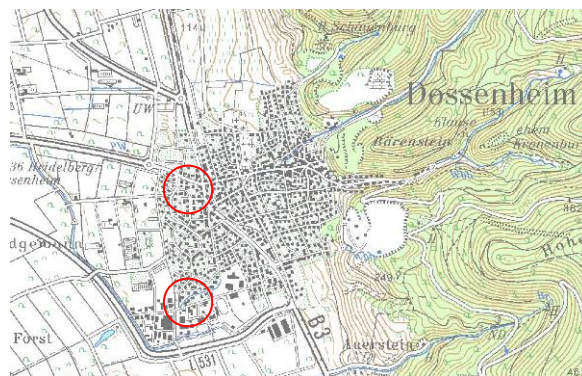
Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Der Teilbereich A des Plangebiets liegt im nordwestlichen Ortszentrum von Dossenheim, direkt südlich der Schwabenheimer Straße (K 4142) und westlich der Bergstraße (B3). Der südliche Teil von Flst. 2046 ist unbebaut und wird als Hausgarten genutzt. Der nördliche Teil an der Schwabenheimer Straße sowie die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke sind mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Südwestlich, an den Kastanienweg angrenzend, befinden sich noch zwei unbebaute Flächen.



Der Teilbereich A liegt innerhalb des Bebauungsplans „West“, welcher für das betroffene Grundstück selbst und die direkt westlich und südlich angrenzenden Grundstücke ein Mischgebiet (MI) festsetzt. Im weiteren Verlauf in südlicher und westlicher Richtung setzt dieser Bebauungsplan dann ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Für die östlich bis zur B3 angrenzenden Flächen gibt es keinen Bebauungsplan, diese Grundstücke sind dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen.

Der Teilbereich A selbst ist eben, sonstige topographische Besonderheiten sind nicht vorhanden.

Der Teilbereich B liegt zwischen der Gerhard-Hauptmann-Straße und dem Mühlbach bei der Einmündung der Konrad-Adenauer-Straße und ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch diese Bebauungsplanänderung soll im Planbereich A auf dem südlichen Teil von Flst. 2046 eine Bebauung ermöglicht werden.

Hierzu beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine neue ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung im Ortskern auf einer allseitig von Bebauungen umgebenen innerörtlichen Fläche auszuweisen.

Hierdurch wird die Gemeinde dem allgemein angestrebten Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht und vermeidet die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation / Ortsbild zu erhalten.

Im Planbereich B soll auf der bisherigen als Grünanlage ausgewiesenen Restfläche die Anlage von PKW-Stellplätzen zur Reduzierung des Parkplatzmangels in Bereich der Gerhard-Hauptmann-Straße ermöglicht werden.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

1.4 Bedarf

Nachdem in Dossenheim aufgrund der Lage in der Metropolregion Heidelberg - Mannheim und insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu Heidelberg eine stetige und sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll die vorhandene und bisher nur teilweise genutzte Fläche einer zusätzlichen Bebauung zugeführt werden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich geradezu an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen, der Lage am Ortszentrum und die direkte Nachbarschaft zur OEG-Haltestelle die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in näherer Umgebung optimal vorhanden sind.

Neue Wohnmöglichkeiten sind für die Entwicklung der Gemeinde Dossenheim unbedingt notwendig um u.a. junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung unabdingbar notwendig.

Im Bereich der Gerhard-Hauptmann-Straße sowie im angrenzenden Gewerbegebiet Süd herrscht ein akuter Mangel an PKW-Stellplätze. Durch die Ausweisung der Stellplätze auf der bisherigen Grünfläche soll dem entgegen gewirkt und insbesondere die Gerhard-Hauptmann-Straße im Kreuzungsbereich mit der Konrad-Adenauer-Straße und der Bosch- bzw. Gutenbergstraße von parkenden Fahrzeugen befreit und übersichtlicher bzw. verkehrssicherer werden.

1.5 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Im Planbereich A die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) für ein weiteres Gebäude in zweiter Reihe
- Im Planbereich B die Ausweisung von KFZ-Stellplätzen auf einer Teilfläche der bisherigen Grünfläche entlang der Gerhard-Hauptmann-Straße
- Für das Gesamtgebiet die Zusammenfassung und Detailanpassung / Überarbeitung der textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften aus den vorangegangenen Änderungen 1 - 5 inkl. Anpassung an die aktuellen rechtlichen Vorgaben und bereits regelmäßig gewährter Befreiungen und Ausnahmen.

1.6 Örtliche Planungen

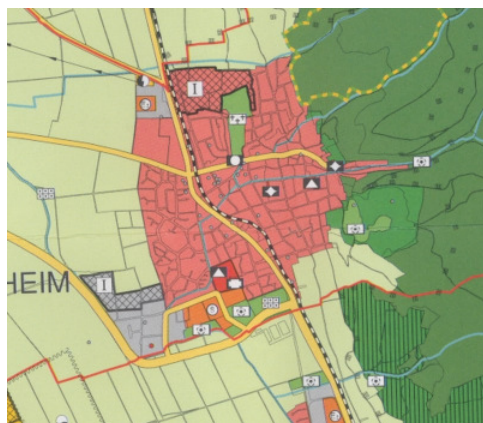
1.6.1 Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan wird der Lageplan des Bebauungsplan „West“ für die Teilbereiche A + B sowie der Textteil und die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsberiech geändert, andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

1.6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich A und B als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



1.7 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226042 (ZV GWV Eichelberg).

1.8 Angaben zum Plangebiet

1.8.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Dossenheim (siehe Lageplan)

Planbereich A: Flst. 2046 (teilweise)

Planbereich B: Flst. 8326/2

Das Plangebiet A (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,04 ha und der Planberiech B eine Fläche von 0,02 ha.

1.8.2 Flächenbilanz

private Verkehrsfläche	ca. 100 m ²	=	17 %
öffentliche Grünfläche:	ca. 120 m ²	=	21 %
Baufläche MI	ca. 360 m ²	=	62 %

Gesamt ca. 580 m² = 100 %

1.8.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist im Planbereich A eine zusätzliche Baufläche vorgesehen.

1.8.4 Nutzungsdichten

Aus der Planung heraus ergeben sich für den neu zu bebauenden Teil (Planbereich A) folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Es wird von 2 Wohneinheiten ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,5 Einwohner je Wohneinheit ergeben sich ca. 5 neue Einwohner für die geplante Bebauung.

1.9 Kosten, Finanzierung

1.9.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer / Investor getragen.

1.10 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

1.10.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser in das Kanalnetz sollte vermieden werden, weshalb auf den Baugrundstücken selbst eine Sammlung, gedrosselte Ableitung, Versickerung oder Verdunstung vorgesehen werden sollte. Die Ableitung bzw. Versickerung ist nur zulässig, wenn das Wasser zuerst durch bzw. über eine belebte Bodenschicht geleitet und vorgereinigt wird.

1.10.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

Die Erschließung / Zuwegung des neu ausgewiesenen Baufeldes erfolgt privat über den nördlichen und bereits bebauten Teil des Grundstückes zur Schwabenheimer Straße. Bei einer Grundstücksteilung sind ggf. entsprechende Grunddienstbarkeiten und Baukosten erforderlich.

1.10.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

1.10.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

1.10.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich das Baugrundstück insgesamt in Familienbesitz befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

1.11 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

1.11.1 Baugrund, Kampfmittel

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Kampfmittel ist ebenfalls nicht bekannt.

1.11.2 Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten ist aktuell nicht bekannt.

1.12 Emissionen, Lärmschutz

Schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße werden nicht erwartet.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

1.13 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit der Innerortslage ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.

Fledermäuse / Vögel

In den vorhandenen Bepflanzungen sind aufgrund der niedrigen Wuchshöhe und der geringen Stammdicke keine Höhlen zu erkennen, die eine Bedeutung als Brutplatz bzw. Sommerquartier oder als Wochenstube haben könnten.

Für Bodenbrüter wie die Feldlerche fehlen die Standortvoraussetzungen.

Reptilien

Geeignete Lebensstätten für Zauneidechsen sind nicht erkennbar. Es fehlen u.a. vegetationsarme Sonnenplätze, Steinriegel, Totholzhaufen und grabbare Bodenstellen für die Eiablage.

Insekten

Für europarechtlich geschützte Insektenarten sind keine Anzeichen (Wirtspflanzen wie der Große Wiesenknopf oder geeignete Ampfer-Arten) erkennbar.

Aufgrund der Habitatausstattung sind auch keine wassergebundenen Tierarten wie Libellen zu erwarten.

Amphibien

Es fehlen kleine Mulden, die periodisch Wasser führen könnten; im Gebiet steht i.d.R. auch nach Starkregen längerfristig kein Wasser.

Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Die Stellplätze auf der privaten Verkehrsfläche sind aus einem breitfugigem Pflaster / Rasengittersteinen mit begrünten Zwischenräumen herzustellen und mit Bäumen einzugrünen.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung und der geplanten überwiegend offenen Bebauung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Die Stellplätze auf der privaten Verkehrsfläche sind aus einem breitfugigem Pflaster / Rasengittersteinen mit begrünten Zwischenräumen herzustellen und mit Bäumen einzugrünen.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung und der geplanten überwiegend offenen Bebauung ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt

zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Die Stellplätze auf der privaten Verkehrsfläche sind aus einem breitfugigem Pflaster / Rasengittersteinen mit begrünten Zwischenräumen herzustellen und mit Bäumen einzugrünen und zu beschatten.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung und der geplanten überwiegend offenen Bebauung ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen bereits von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der Innerortslage, welche weitgehend bereits auf allen Seiten von Bebauungen umgeben ist, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäudeorientierungen, Dach- und Fassadengestaltung wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund der geringen Gebietsgröße sowie der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen und unter Berücksichtigung der Lage im Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als Mischgebiet sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige sehr eingeschränkte Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

Zusammenfassung

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil werden überwiegend reaktionell an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben und Rechtsprechungen sowie bereits mehrfach im Plangebiet erteilten Ausnahmen und Befreiungen angepasst.

Zudem werden die bisherigen Änderungen (1 - 5) zur besseren Übersichtlichkeit und einfacheren Anwendung in einem neuen Dokument zusammengefasst und harmonisiert, ohne dass dadurch die Grundzüge der bisherigen Planung / Bebaubarkeit der Grundstücke grundlegend erhöht, eingeschränkt oder wesentlich geändert wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist u.a. für die Berechnung der Geschossfläche die aktuelle BauNVO 1990 maßgeblich, bei der Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht angerechnet werden. Eine ggf. hierdurch bisher erfolgte Einschränkung der Wohnflächen innerhalb der städtebaulich definierten Gebäudehülle ist aufgrund der politischen Nachverdichtungsziele nicht mehr zeitgemäß und daher städtebaulich auch nicht mehr gewollt.

Die Nichtanrechnung von Terrassen in einer üblichen und vertretbaren Größe auf die Grundflächenzahl ist städtebaulich gewünscht und führt zu einer besseren Ausnutzbarkeit der aufgrund der angestrebten hohen Verdichtung oftmals kleinen Grundstücke. Die bisherige Festsetzung der anrechenbaren Dachgeschosse als Vollgeschosse entspricht nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung, weshalb diese auf die normale max. Anzahl der Vollgeschosse gem. BauNVO angepasst wurde. In denjenigen Baugebietsteilen wo die Anzahl der Vollgeschosse die einzige Höhenbeschränkung darstellte (GE), wurde daher neu eine erstmalige Höhenbeschränkung aufgenommen, so dass keine beachtlichen Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen / städtebaulichen Zielen zu erwarten sind.

Dadurch ist eine Einpassung / ein Einfügen der zusätzlichen Bebauung im Planbereich A in das bestehende Gefüge gewährleistet und unverhältnismäßige Beeinträchtigungen für die Anwohner bzw. die Umgebung werden ausgeschlossen und der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.

3 Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Textteil werden überwiegend reaktionell an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben und Rechtsprechungen sowie bereits mehrfach im Plangebiet erteilten Ausnahmen und Befreiungen angepasst.

Zudem werden die bisherigen Änderungen (1 - 5) zur besseren Übersichtlichkeit und einfacheren Anwendung in einem neuen Dokument zusammengefasst und harmonisiert, ohne dass dadurch die Grundzüge der bisherigen Planung / Bebaubarkeit der Grundstücke grundlegend erhöht, eingeschränkt oder wesentlich geändert wird.

Dadurch ist eine Einpassung / ein Einfügen der zusätzlichen Bebauung im Planbereich A in das bestehende Gefüge gewährleistet und unverhältnismäßige Beeinträchtigungen für die Anwohner bzw. die Umgebung werden ausgeschlossen und der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __. 2019 zugrunde.

Dossenheim, den __. __. 2019

David Faulhaber, Bürgermeister