

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

**Bebauungsplan  
und  
örtliche Bauvorschriften**

**„Hosend, Bieth, Burggarten und  
Oberer Mantelbach“**

**3. Änderung**

**Textteil**

Projektleiter:  
Dipl.-Ing.(FH) Harald Wahl

---

## Inhaltsverzeichnis

---

	<b>Blatt</b>
<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 BauGB .....	3
1.2 BauNVO .....	3
1.3 LBO .....	3
1.4 PlanzV .....	3
<b>2 Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungsplan)</b>	<b>4</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.3 Bauweise .....	5
2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	5
2.5 Stellung der baulichen Anlagen .....	6
2.6 Öffentliche Verkehrsflächen .....	6
2.7 Grünflächen .....	6
2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	6
2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich .....	6
<b>3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>7</b>
3.1 Äußere Gestaltung .....	7
3.2 Gebäudetiefe .....	7
3.3 Dächer .....	7
3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	7
3.5 Einfriedungen .....	7
3.6 Ordnungswidrigkeiten .....	8
<b>4 Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>8</b>
4.1 Schutz des Mutterbodens .....	8
<b>5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>8</b>
5.1 Geltungsbereich .....	8
5.2 Bestehende Vorschriften .....	8
<b>6 Begründung</b>	<b>8</b>
6.1 Begründung .....	8
<b>7 Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk</b>	<b>9</b>
7.1 Bearbeitet: .....	9
7.2 Aufgestellt und ausgefertigt: .....	9

---

## **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 19.12.2000 (GBl. S. 760).

### **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) reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO),
- b) allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO).

#### **2.1.2 Nebenanlagen**

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind nur im baulichen Zusammenhang mit einer Garage zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

#### **2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

##### Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im WA 1 (teilweise) und im WA 2 ist die Höhenlage der Gebäude durch Eintrag der EFH (Rohfußboden) im Baufenster des Lageplans festgesetzt und bezieht sich auf NN-Höhen im neuen System.

Bei versetzten Erdgeschossen bezieht sich die EFH auf den höherliegenden Teil des Erdgeschosses.

##### Traufhöhen:

Die Traufhöhe 1 bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen der Oberkante Dachhaut und der Hauswand sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden).

Die Traufhöhe 2 bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen der Oberkante Dachhaut und der Hauswand sowie dem tiefsten Punkt des bestehenden Geländes am Gebäude.

Als Höchstmaße für die Traufhöhen von Gebäuden werden festgelegt :

- |                  |              |              |
|------------------|--------------|--------------|
| a) im WR und WA: | TH 1: 6,00 m | TH 2: 8,50 m |
| b) im WA 1:      | TH 1: 6,00 m | TH 2: 8,50 m |
| c) im WA 2:      | TH 1: 6,00 m | TH 2: 6,50 m |
| d) im WA 3       | TH 1: 5,50 m | TH 2: 6,00 m |
| d) im WA 4       | TH 1: 6,00 m | TH 2: 8,50 m |

Eine Überschreitung der Traufhöhe 1 (TH 1) bis zu 0,5 m ist möglich, wenn die Dachneigung des Gebäudes nicht mehr als 30° beträgt.

Gebäudehöhe:

Garagen und Gebäude als Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m bezogen auf die Geländehöhe nicht überschreiten.

**2.2.2** Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl wird festgelegt:

- |    |                |     |
|----|----------------|-----|
| a) | im WR und WA : | 0,4 |
| b) | im WA 1 – 4 :  | 0,4 |

**2.2.3** Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Vollgeschosse: (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Als Höchstmaß für die Anzahl der Vollgeschosse wird festgelegt:

- |    |                |    |
|----|----------------|----|
| a) | im WR und WA : | II |
| b) | im WA 1 – 4 :  | II |

Geschossflächenzahl: (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Als Höchstmaß für die Geschossflächenzahl wird festgelegt:

- |    |               |     |
|----|---------------|-----|
| a) | im WR und WA: | 0,8 |
| b) | im WA 1 – 4 : | 0,8 |

**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) und (ED) nach § 22 Abs. 2 BauNVO nur für Einzel- bzw. Einzel- oder Doppelhäuser   |
| c) | abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO<br>im WA 4 : Gebäude können an der südlichen Grundstücksgrenze (Parkplatzseite) ohne Grenzabstand auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. |

**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 oder Baulinien bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

**2.4.2** Ausnahmen

Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB können Überschreitungen der straßenabgewandten Baugrenze um 10% der zulässigen Bautiefe zugelassen werden, wenn die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nicht beansprucht wird.

## **2.5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäuerichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind möglich, wenn sich unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse eine günstigere Bebauung ergibt und die Änderung sich städtebaulich nicht nachteilig auswirkt.

## **2.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in Verkehrsflächen für den Fahrverkehr, Fußgänger und Parkplätze.

## **2.7 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **2.7.1 Öffentliche Grünflächen**

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

## **2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sowie befestigte Flächen wie Zufahrten und Hofflächen sind mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

## **2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf allen Wohnbaugrundstücken im WA 1-4 ist mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltene Bäume auf dem Grundstück werden auf die Anzahl angerechnet.

## **2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im WA 1-4 werden zusätzlich zu den Maßnahmen auf den Grundstücken Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle festgesetzt, die den Baugrundstücken und Verkehrsflächen zugeordnet werden.

---

### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

---

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

#### 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 verunstaltend wirken (§ 11 LBO). Doppel- und Reihenhäuser dürfen nur in einheitlicher Bauweise bei gleicher First- und Traufhöhe erstellt werden.

#### 3.2 Gebäudetiefe

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximale Gebäudetiefe von Doppel- und Reihenhäusern ist auf 12 m beschränkt.

#### 3.3 Dächer

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

- a) Die **Dachneigung** darf höchstens 35° betragen.  
Garagen und Nebenanlagen sind mit einem Flachdach auszubilden.  
Doppel- und Reihenhäuser müssen durchgehend die gleiche Dachneigung haben.
- b) **Dachaufbauten** (Gauben) und **Dacheinschnitte** sind zulässig. Die Summe der Längen aller Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Seitengiebel dürfen pro Dachseite 40% der Dachlänge nicht überschreiten.  
Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten muss der Abstand zum First in der Schräge gemessen mindestens 1,0 m betragen.  
Dachaufbauten müssen zur Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten, die Dachtraufe darf nicht unterbrochen werden.  
Bei Giebelgauben muss die Dachneigung der Gaube mindestens 35° betragen.  
**Seitengiebel** sind zulässig. Die Summe der Längen dürfen pro Gebäudeseite 25 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum First muss in der Schräge gemessen mindestens 1,0 m und zur Giebelwand mindestens 1,5 m betragen.

#### 3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

#### 3.5 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

---

**3.6 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 Nachrichtliche Übernahme**

**4.1 Schutz des Mutterbodens**  
(§ 202 BauGB)

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

---

**5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

**5.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen, seit 06.09.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen beziehen sich nur auf den im Lageplan dargestellten Teilbereich.

**5.2 Bestehende Vorschriften**

Die textlichen Festsetzungen des seit 06.09.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Burggarten, Bieth, Hosend und Oberer Mantelbach“ einschließlich der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 06.06.1967) und der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 16.06.1969) werden durch diese textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ersetzt und verlieren mit Rechtskraft dieser Satzungen ihre Rechtswirkung.

---

**6 Begründung**

**6.1 Begründung**

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften wird die Begründung beigefügt.

---

## **7 Bearbeitungs- und Aufstellungsvermerk**

---

### **7.1 Bearbeitet:**

Stuttgart, den 28.04.2004  
Hwa

Kommunalentwicklung LEG  
Baden-Württemberg GmbH



ppa. Stöckle



i.A. Wahl

### **7.2 Aufgestellt und ausgefertigt:**

Gemeinde Dossenheim  
Bürgermeisteramt

Dossenheim, den 21.05.2004

  
Lorenz, Bürgermeister