



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Süd, 4. Änderung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	7
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
1.5		7
1.6	Stellplätze und Garagen	7
1.7	Nebenanlagen	8
1.8	Verkehrsflächen	8
1.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
1.10	Flächen für Versorgungsanlagen	9
1.11	Grünflächen	9
1.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
1.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
1.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	10
2	Örtliche Bauvorschriften	12
2.1	Äußere Gestaltung	12
2.2	Werbeanlagen	12
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	12
2.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	13
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	14
3.1	Duldungspflicht	14
3.2	Artenschutz	14
3.3	Baugrund	14
3.4	Altlasten	14
3.5	Bodenschutz	14
3.6	Grundwasser	15
3.7	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	16
3.8	Dachbegrünungen	17
3.9	Zisternen / Brauchwasseranlagen	18
3.10	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	18
3.11	Denkmalschutz	18
3.12	Baulärm	19
3.13	Wasserschutzgebiet	19
3.14	Starkregen	19
4	Anlagen	20
4.1	Pflanzliste 1	20

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **GemO:** Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Ersetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Hinweis: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ und dessen vorangegangener Änderungen vollständig durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb und Einzeichnung im Lageplan.

GE: - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GEe: - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 und § 6 Abs. 1 BauNVO)

GI : - Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind:

GE: - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

GEe - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- Anlagen für sportliche Zwecke

die das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO)

GI: - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- GE:** - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- GEe:** - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- GI:** - keine

1.1.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- GE:** - Vergnügungsstätten

- GEe:** - Vergnügungsstätten
- Tankstellen

- GI:** - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.5 Unzulässigkeit von bestimmten Arten baulicher und sonstiger Anlagen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- GE:** - ~~Auf dem mit WBA gekennzeichneten Grundstück sind nur Wohn-, Büro- und Ausstellungsräume zulässig.~~
- keine

- GEe:** - Bauliche und sonstige Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören (i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO), sind unzulässig.

- GI** - Im GI sind nur Anlagen zur Entwicklung chemischer Produktionsverfahren und zur Herstellung organischer Produkte zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

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

1. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

~~Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut sowie die Höhenlage der nächstgelegenen Erschließungsstraße.~~

~~Ausnahmen: Die Gebäudehöhen können als Ausnahme für untergeordnete Werbeanlagen oder für Solar- und Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden.~~

~~Im GI kann die Gebäudehöhe als Ausnahme für notwendige untergeordnete technische Aufbauten (Fahrstühle, Treppenaufgänge, Lüftungs- und Klimageräte, etc.) um bis zu 4,0 m überschritten werden.~~

~~Die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen als Oberkante der Gebäude / baulichen Anlage ist absolut in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgelegt.~~

~~Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt:~~

~~GE: 123,0 m ü. NHN / 124,0 m ü. NHN / 127,0 m ü. NHN~~

~~GEe: 124,0 m ü. NHN~~

~~GI: 127,0 m ü. NHN~~

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt:

GE: 0,8

GEe: 0,8

GI: 0,8

~~Ausnahme: Überschreitungen der GRZ können als Ausnahme für mitzurechnende bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (sonstige Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc. bzw. unterirdische Anlagen wie Tiefgaragen etc.) bis zu max. 1,0 zugelassen werden, wenn diese betrieblich notwendig sind.~~

~~Diese müssen hoch wasserdurchlässig (breitfugiges Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundener Schotter, Split etc.) bzw. erdüberdeckt hergestellt werden.~~

~~Als Ausgleich ist eine entsprechende Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen oder je 50 m² ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.~~

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

GE: II / keine

GEE: II

GI: keine

Ausnahme: Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse kann bis auf III erhöht werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

~~• offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO
In der offenen Bauweise müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.~~

a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die max. Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus den im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Ausnahmen: Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile und sonstige bauliche Anlagen um bis zu 2,5 m zugelassen werden, sofern diese betrieblich erforderlich und keine Pflanzgebotflächen oder Leitungsrechte betroffen sind und verkehrliche Belange (Sichtfelder etc.) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.5 ~~Mindestmaße von Baugrundstücken~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)~~

~~Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 25 m.~~

~~Ausnahme: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, kann von der Mindestbreite der Baugrundstücke abgewichen werden.~~

1.6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

a) Stellplätze

~~Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.~~

Keine Einschränkungen.

b) Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Garagen, welche mit ihrer Zufahrt senkrecht zur Straße errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 5,5 m, Carports und parallel zur Straße errichtete Garagen von mind. ~~1,0 m~~ 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Ihre Gesamthöhe darf ~~2,75 m über der Einfahrt außerhalb der überbaren Grundstücksflächen (Baufenster)~~ 3,0 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) nicht überschreiten.

Ausnahmen: Ausnahmsweise können diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) bzw. mit geringeren Abständen zu den Verkehrsflächen und einer höheren Gebäudehöhe zugelassen werden, sofern diese betrieblich erforderlich sind und verkehrliche Belange (Sichtfelder etc.) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB / § 14 BauNVO)

Alle oberirdischen und untergeordneten Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO] können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in einem Abstandsbereich von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 0,8 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) zugelassen werden.

Ausnahmen: Ausnahmsweise können geringere Abstände und höhere Nebenanlagen zugelassen werden, sofern diese betrieblich erforderlich sind und verkehrliche Belange (Sichtfelder etc.) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen für Erschließungszwecke (Wohn- und Gewerbenutzungen etc.) sind an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation der Energieversorgung).

Sonstige Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

1.11 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

a) Private Grünfläche

Nutzungszweck Kleingärten.

Je Grundstück sind Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 2 Abs. 2 LBO BW) (Gärten- / Geschirrhütten etc.) in Summe bis max. 40 m³ Nettorauminhalt und einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

Alle sonstigen baulichen Anlagen wie befestigte Wege, gepflasterte Sitzplätze, Flächen für Spielgeräte etc. sind inklusive der o.g. Flächen für Gebäude zusammerechnet auf max. 20 % der als privaten Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmen: Ausnahmsweise können zusätzlich zu o.g. Gebäuden weitere Gewächshäuser für die Anpflanzung von Obst und Gemüse zugelassen werden.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Tiefwurzelnde Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

▪ Artenschutz

Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

▪ Boden

Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme soweit wie sinnvoll möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen.

▪ Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen (Hof- und Straßenbeleuchtungen etc.) sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (Farbtemperatur bis ca. 2.700 Kelvin).

▪ Materialien

Schadstoffabgebende Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

▪ Amphibienschutz

Gullydeckel, Schachtabdeckungen, Licht- und Lüftungsschächte sind mit kleintier- und amphibienschützenden engmaschigen / engstrebigem Abdeckungen zu versehen

▪ Einfriedungen

Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Amphibien etc.) im Bodenbereich bis zu einer Höhe von mind. 0,1 m ermöglichen.

▪ Wasserdurchlässigkeit von Befestigungen

PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus Dränbetonsteinen (haufwerkporige Steine mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

Stellplätze, Zufahrten und Umschlagplätze für LKW sowie gewerbliche Umschlag- und Lagerplätze sind wasserundurchlässig herzustellen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Dauerhafte ~~mehrrheilige~~ Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und Bäumen.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen.

Ausnahmen: Ausnahmsweise können Verschiebungen der Bepflanzungen des Pflanzgebotes zugelassen werden, sofern diese betrieblich erforderlich sind und mind. gleichwertig an anderer Stelle erfolgen und ökologische sowie gestalterische Belange (Gebietseingrünung etc.) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ausfertigungsvermerk

Dossenheim, den __. __. 2025

David Faulhaber, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

~~a) Dachformen~~

~~Siehe Einschriebe im Lageplan.~~

~~b) Dachneigungen~~

~~Siehe Einschriebe im Lageplan.~~

~~Ausnahme: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, können die Dachneigungen um max. 5° überschritten werden.~~

2.1.2 Fassaden

Stark glänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Loose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten etc. sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

Hinweis: Eine Ableitung von Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken (Stellplätzen, Zufahrten etc.) auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

2.3.2 Stellplätze

~~Stellplätze sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.~~

~~Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann, sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf.~~

~~nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u. a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.~~

2.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen als Zäune oder Bepflanzungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Hinweis: *Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG), insbesondere von Abständen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, sind zu beachten.*

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

a) Retentions- / Pufferzisternen

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht extensiv begrünter Dachfläche (Substratdicke mind. 12 cm) mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss zur Zwangsentleerung von 0,15 – 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.

b) Dauerstauzisternen

Für das Nutzungsvolumen (Dauerstau für häusliche Nutzungen, Gartenbewässerung etc.) ist zusätzlich zu o.g. Retentionszisternen mind. ein Volumen von 1,0 m³ je 1.000 m² Grundstücksfläche vorzusehen.

Entsprechende / gleichwertige andere technische Lösungen zur Regenrückhaltungen / Versickerung / Verdunstung etc. sind zulässig, sofern für das Kanalnetz eine gleichwertige Entlastung erreicht wird.

Hinweis: *Es wird empfohlen Kombizisternen zu verbauen, welche im unteren, tieferliegenden Teil ein entsprechendes Dauerstauvolumen für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung aufweisen und darüber im oberen Teil das temporäre Stauvolumen vorhalten, welches nach einem Regen durch den ständig offen zu haltenden, gedrosselten Ablauf langsam entleert und somit beim nächsten stärkeren Regenereignis zur Entlastung des Kanalnetzes wieder zeitweise angestaut wird.*

Ausfertigungsvermerk

Dossenheim, den __. __. 2025

David Faulhaber, Bürgermeister

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

3.2 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Vor einer Fällungen von bestehenden Bäumen sind diese stets auf vorhandene Habitatpotentiale (Astlöcher, Baumspalten etc.) und das Vorkommen von evtl. dort lebenden Tieren (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.) hin zu überprüfen und bei einem positiven Befund entsprechend geeignete Sicherungs- / Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. der Eingriff ist bis zum Verlassen der Tiere zu verschieben.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

3.3 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Altlasten

Sofern Altlasten oder lokale Verunreinigungen des Baugrunds und / oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige

Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.

- Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.
- Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig auf den Baugrundstücken zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

3.6 Grundwasser

Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt wird, sollte der Baugrund bis unter die geplante Bauwerksohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkundet werden.

Für die Baugrunderkundung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Boden- und Grundwasserschutz, frühzeitig zu beantragen. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Verzögerungen im Bauablauf durch unerwartete Grundwasserfreilegungen können so ausgeschlossen werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen (§ 49 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutageförderung, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers

dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers nach Abschluss der Bauarbeiten mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Gestattet sind Dränagen nur zur vorübergehenden Ableitung von Stau- und Sickerwasser in schwach durchlässigen Böden gemäß DIN 4095 (Bauwerksdränagen). Außerdem werden Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser bei außergewöhnlich hohen Grundwasserständen zugelassen, sofern die Dränagen nicht tiefer als der Bemessungswasserstand verlegt werden. Der jeweilige Bemessungswasserstand ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln und dem Landratsamt zur Bestätigung vorzulegen. Alle Dränagesysteme müssen rückstausicher gegen Regen- und Abwasserleitungen bzw. einem Vorfluter ausgeführt werden.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich (unterhalb des Bemessungswasserstandes) müssen auftriebssicher und wasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne sowie grundwasserum- und grundwasserunterläufig hergestellt werden.

Bei der Errichtung des Bauwerkes einschließlich vorgesehener Außenschutzmaßnahmen sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine grundwasserschädlichen auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile enthalten.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, dass keine Längsläufigkeiten von Grundwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

3.7 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

3.8 Dachbegrünungen

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrüntem Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrüntem Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
 - sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
 - sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
 - sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
 - sie dämpfen Geräusche und Lärm
 - sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)
- b) bautechnische Vorteile:
- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
 - Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
 - geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer
- c) zusätzlicher Nutzen:
- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
 - Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
 - Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich
- d) mögliche Nachteile:
- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
 - geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
 - Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
 - erhöhter Pflegeaufwand

3.9 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.10 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

3.11 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist unverzüglich

eine Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.12 Baulärm

Bei der Bauausführung ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

3.13 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ mit der WSG-Nr. 226.042.

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen

Tiefgaragenböden sind wasserundurchlässig auszuführen.

Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.

3.14 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

4 Anlagen

4.1 Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostepfindlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Nichtheimische Nadelgehölze (Thuja etc.) sind nicht zulässig.

Laubbäume:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Prunus avium	Vogelkirsche

Äpfel:

- Bohnapfel	- Gehrers Rambour	- Berner Rosenapfel	- Hauxapfel
- Grahams Jubiläumsapfel	- Welschisner	- Boskoop	- Josef Musch
- Jakob Fischer	- Schöner aus Nordhausen	- Teuringer Rambour	- Salemer Klosterapfel
- Bitterfelder	- Kumpfenapfel	- Efringer Kurzstiel	- Gelber Bellefleur
- Gelber Berlepsch	- Kaiser Wilhelm	- Ontario	- Börtlinger Weinapfel
- Spätblühender Wintertaffelapfel			

Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne	
- Grüne Jagdbirne	- Palmischbirne	- Mollenbusch	- Stuttgarter Geißhirtle
- Karcherbirne	- Champagner Bratbirne	- Kirchensaller Mostbirne	
- Wahlsche Schnapsbirne	- Gellerts Butterbirne	- Pastorenbirne	

Kirschen:

- Glemser	- Große Schwarze Knorpel	- Büttners Rote Knorpelkirsche	
-----------	--------------------------	--------------------------------	--

Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	- Mirabelle aus Metz
- Katinka	- Ersinger Frühzwetschge	- Wangenheims	- Löhrpflaume
- Miragrande	- Bellamira	- Ouillins	- Graf Althans
- Hafer- oder Gebirgszwetschge			

Strauch- bzw. Heckenpflanzungen:

Empfohlene Mindestqualität: Baumarten (5-10 %iger Anteil), Heister 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

- Acer campestre	Feldahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Buche	- Malus sylvestris	Wildapfel
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Pyrus communis	Wildbirne

Straucharten

Empfohlene Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 120 cm

- Cornus sanguinea	Hartriegel	- Corylus avellana	Haselnuss
- Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose	- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball