



Gemeinde Dossenheim

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung Süd"

1. Änderung - Vorentwurf

(Änderungen und Ergänzungen in rot)

Bebauungsplan Fassung vom 06.03.2026 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen Blatt 1-16 Auszug Blatt 1-6
Projekt-Nr.:	Datum:	06.03.2026	
ETS 542/22	Geprüft:	Dr. Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	M.Sc. Michelle Jendretzke Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	MVV Regioplan		

Hiermit wird die 1. Änderung des Bebauungsplans (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.

Dossenheim, __. __. ____

gez. David Faulhaber
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht
Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.

am __. __. ____

Dossenheim, __. __. ____

gez. David Faulhaber
(Bürgermeister)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Festsetzungsrelevante Normen und Verordnungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten fort und bleiben unverändert weiterhin in Kraft.

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im GE und in jenem, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE₁ trägt, sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betrieben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Betriebe nicht zulässig:

a. Tankstellen;

b. Einzelhandelsbetriebe nach folgender Maßgabe:

- Unabhängig von ihrem Sortiment Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von mehr als 400 m² aufweisen.
- Unabhängig von ihrer Verkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe, die als Hauptsortiment(e) folgende Warengruppen - allein oder kombiniert - anbieten:
 - Haus- & Heimtextilien/Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
 - Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
 - Briefmarken / Münzen
 - Uhren, Schmuck
 - Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör
 - Korb-, Kork- und Flechtwaren
 - Pflanzen / Gartenbedarf / Blumen (z. B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzengefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
 - Bettwaren (z. B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken)
 - Großteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
 - Großteilige Elektrowaren (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
 - Getränke,
 - Erotikartikel
 - Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)

1. Änderung

- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
- Als Nebensortimente sind die o. g. Warengruppen nur zulässig, wenn das Nebensortiment das Hauptsortiment funktional ergänzt und das Nebensortiment insgesamt nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche einnimmt.

Im GE und in jenem, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung **GE₁** trägt, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im GE und in jenem, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung **GE₁** trägt, sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, ~~kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche~~ Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

~~Im GE sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG~~

~~... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete unzulässig.~~

Im GE, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung **GE₁** trägt, sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG

... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, ~~Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete~~ unzulässig.

Im GE und in jenem, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung **GE₁** trägt, sind Betriebe, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) UVP-pflichtig sind und die mit gefährlichen Stoffen gemäß Störfallverordnung arbeiten und dabei deren jeweilige Mengenschwelle erreichen, unzulässig.

A.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)

(gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Im GE_E sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GE_E sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen **Betrieben** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **folgende Betriebe** nicht zulässig:

a. Tankstellen;

b. Einzelhandelsbetriebe nach folgender Maßgabe:

- Unabhängig von ihrem Sortiment Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von mehr als 400 m² aufweisen.
- Unabhängig von ihrer Verkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe, die als Hauptsortiment(e) folgende Warengruppen - allein oder kombiniert - anbieten:

1. Änderung

- Haus- & Heimtextilien/Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör
- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Pflanzen / Gartenbedarf / Blumen (z. B. Düngemittel, Erde, Torf, Gartenhäuser, Pflanzengefäße, Bäume, Sträucher, Beetpflanzen, Baumschul- und Topfpflanzen, Gartengeräte)
- Bettwaren (z. B. Matratzen, Lattenroste, Ober- / Unterdecken)
- Großteilige Baby- und Kinderartikel (z. B. Möbel, Bettwaren, Kindersitze / Autositze, Matratzen, Kinderwagen)
- Großteilige Elektrowaren (z. B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen)
- Getränke,
- Erotikartikel
- Tiere, Güter des zoologischen Bedarfs (z. B. Tierfutter, Käfige, Katzenbäume)
- Kfz-Handel, Kfz- und Motorrad-Zubehör
- Heizungen, Kamine und (Kachel-)Öfen
- Waffen, Angel-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
- Als Nebensortimente sind die o. g. Warengruppen nur zulässig, wenn das Nebensortiment das Hauptsortiment funktional ergänzt und das Nebensortiment insgesamt nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche einnimmt.

Im GE_E sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

Im GE_E sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, ~~kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche~~ Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Im GE_E sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG

... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, ~~Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete~~

unzulässig.

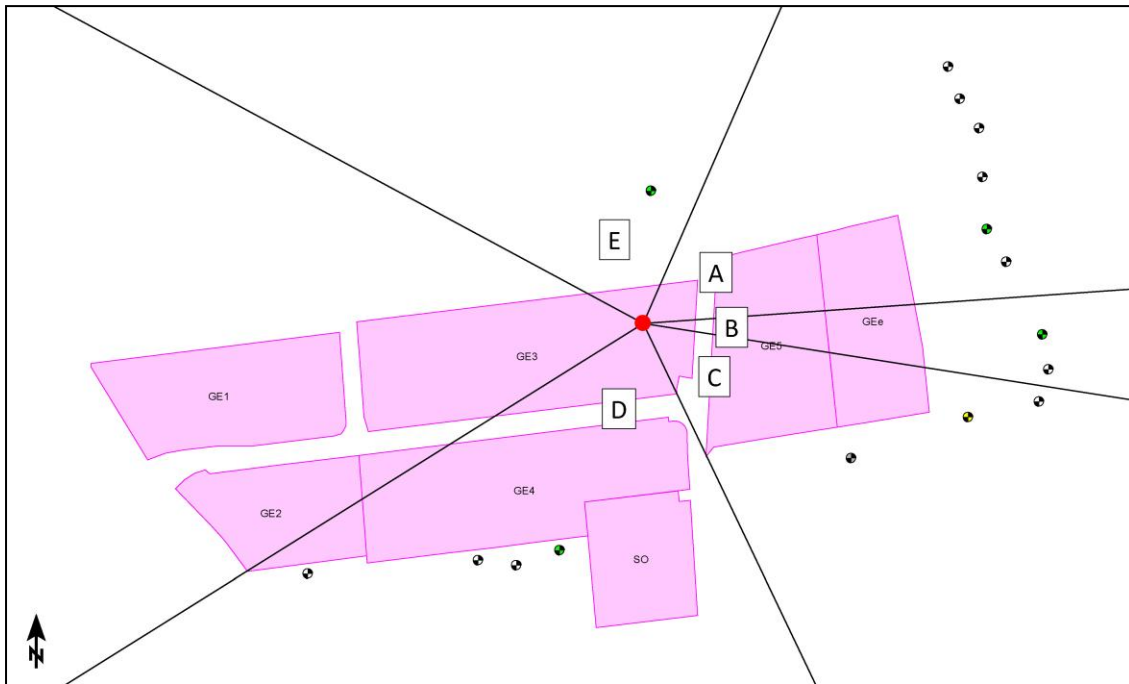
Im GE_E sind Betriebe, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) UVP-pflichtig sind und die mit gefährlichen Stoffen gemäß Störfallverordnung arbeiten und dabei deren jeweilige Mengenschwelle erreichen, unzulässig.

A.1.3 Lärmkontingentierung im GE

(gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ein Gewerbegebiet ohne Festsetzungen zur Minderung von Lärmemissionen wurde von der Gemeinde Dossenheim durch Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ bereitgestellt.

Die Überprüfung der Notwendigkeit einer Gliederung des Plangebietes „Gewerbegebietserweiterung Süd“ ergab, dass im Westteil nur geringfügige Emissionsminderungsmaßnahmen erforderlich sind, die der Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO nicht entgegenstehen. Auf den nachfolgend und analog auch in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen/Sektoren A – E gemäß Schalltechnischer Untersuchung für die Gewerbegebietserweiterung Süd vom Lärmgutachter Krebs+Kiefer Fritz AG sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen in der Summe die für diese Teilflächen/Sektoren in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) überschreiten. Die Lärmemissionskontingente LEK + LEK,zus geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen/Sektoren pro Quadratmeter an.



	A	B	C	D	E
LEK,zus T	+1	+0	+5	+5	0
LEK,zus N	+1	+0	+5	+5	0

LEK,zus tags und nachts in dB(A)/m² in Richtung der Sektoren

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)	
	Anfang	Ende
A	298°	24°
B	24°	86°
C	86°	99°
D	99°	155°
E	155°	238°

	LEK, T	LEK, N
GE1	60	45
GE2	60	45
GE3	60	45
GE4	60	45
GE5	59	44
GE _E	55	40
SO	60	45

LEK tags und nachts in dB(A)/m²

1. Änderung

Richtungswinkel der Sektoren

Lage des Referenzpunkts in Gauß-Krüger-Koordinaten:

Rechtswert: 3475657

Hochwert: 5478572

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel **Lr** der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente **LIK** an dem jeweiligen Immissionsort nach den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 nicht überschreiten.

Lr: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten **LEK + LEK,zus** unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung **DL** im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente **LIK** der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents **LIK** sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die **LEK** festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel **Lr** der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten **LEK** ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

A.2 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

A.2.1 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist neben dem Bestandsgebäude der Feuerwehr eine Erweiterung mit der erforderlichen Infrastruktur und den notwendigen Stellplätzen zulässig.

A.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

A.3.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im **GE** und im **GE**, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung **GE₁** trägt, ist gemäß § 17 BauNVO 0,8.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im **GE_E** wird auf 0,6 begrenzt. Sie darf nur für Stellplätze und ihre Zufahrten bis GRZ 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

A.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Im GE, im GE, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE₁ trägt, und im GE_E sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Im GE_E dürfen sie maximal um ein Staffelgeschoss ergänzt werden. Ein Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein (maximal eine Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses).

In der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sind 3 Vollgeschosse zulässig.

A.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes oder auf das höchste Gebäudeteil (z.B. Attika).

Im GE, im GE, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE₁ trägt, und GE_E ist eine maximale GH von 11,50m zulässig. Mit Staffelgeschoss im GE_E 15 m.

In der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist eine maximale GH von 11,50 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Durch technische Bauteile und Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Aufzugtechnik und Kamine darf die jeweils zulässige maximale Gebäudehöhe auf maximal 30% der horizontal gemessenen Dachfläche um maximal 1,8 m überschritten werden. Für Solaranlagen gilt diese Einschränkung nicht.

A.4 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das GE ~~und das GE_E~~ wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Für das GE_E und das GE, das in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die Bezeichnung GE₁ trägt, wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Zulässig ist eine Länge der Gebäude von maximal 65 m.