



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

**„Hauptstraße – Im Reigart – Am Kronenburger Hof,
1. Änderung“**

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl

Hauptstraße 23

73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Grundlagen	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Geltungsbereich und Größe	6
1.4	Örtliche und überörtliche Planungen	7
1.5	Schutzgebiete	8
1.6	Denkmalschutz	8
1.7	Baugrund	8
1.8	Altlasten	8
2	Planung	9
2.1	Ziele und Zweck	9
2.2	Bedarf	10
2.3	Alternativen	10
2.4	Vorhaben	10
2.5	Konkrete Planänderungen	11
2.6	Flächenbilanz	11
2.7	Nutzungsichte	12
2.8	Kosten, Finanzierung	12
2.9	Erschließung	13
2.10	Bodenordnung	14
3	Auswirkungen	15
3.1	Flächenverbrauch	15
3.2	Landwirtschaft	15
3.3	Immissionen / Emissionen	15
3.4	Verkehr	15
3.5	Hochwasser	16
3.6	Klima	16
3.7	Umwelt	17
3.8	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	22
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
4.1	Art der baulichen Nutzung	23
4.2	Maß der baulichen Nutzung	25
4.3	Bauweise	28
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	29
4.5	Öffentliche Verkehrsflächen	30
4.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
4.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	31
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	33
5	Örtliche Bauvorschriften	34
5.1	Äußere Gestaltung	34
5.2	Werbeanlagen	34
5.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	34
5.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	35
6	Anlagen	
6.1	keine	

1 Grundlagen

1.1 Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen selbständigen Angebotsbebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird.

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und sich die Fläche innerhalb der Ortslage / bestehenden Bebauungen befindet und baulich geprägt ist.

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

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet. Zu diesen Vorhaben gehören insbesondere industrielle Großvorhaben und Infrastrukturvorhaben wie Straßen- oder Schienenwege.

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.

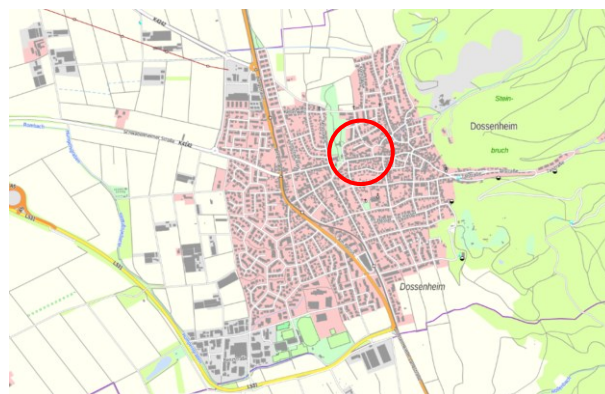
Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum nördlich angrenzend an die „Hauptstraße“ und südwestlich der Straße „Am Kronenburger Hof“ sowie östlich der Straße „Im Reigart“ und westlich des Kronenburger Hofes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Hauptstraße- Im Reigart – Am Kronenburger Hof“ aus dem Jahre 1978 sowie des Bebauungsplanes „Kronenburger Hof – Rathausstraße, 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999.

Die Umgebungsbebauung insbesondere entlang der Hauptstraße besteht überwiegend aus klassischen Wohn- und Geschäftsgebäuden, teilweise mit nicht beachtlich störenden gewerblichen Anlagen bzw. Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben oder Gastronomie, überwiegend in den Erdgeschossen.



Übersichtsplan Dossenheim
Quelle: Geoportal LGL BW, Stand März 2025

Geprägt wird der alte Ortskern u.a. entlang der Hauptstraße durch eine mehrgeschossige, zumeist geschlossene Straßenrandbebauung. In zweiter Reihe bzw. in den Innenhöfen befanden sich überwiegend die dazugehörigen landwirtschaftlichen Nebenanlagen (kleinere Schuppen, Scheuern und Ställe) zur Selbstversorgung, welche zwischenzeitlich teilweise durch Wohnnutzungen ersetzt oder zu Wohnungen umgebaut wurden. Nennenswerte aktive landwirtschaftliche Betriebe sind im Ortszentrum keine mehr vorhanden. Entlang der Straßen befinden sich in den Erdgeschossen noch diverse Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, wogegen die oberen Geschosse und die Bebauungen in zweiter Reihe überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Folgende Geschäfte sind aktuell zwischen dem Rathaus und Kronenburger Hof entlang der Hauptstraße ansässig:

- Kirchstr. 1 / Ecke Hauptstraße : Immobilienmakler
- Hauptstraße 2 : Bäckerei
- Hauptstraße 5 : Kosmetikstudio
- Hauptstraße 6 : Buchhandlung
- Hauptstraße 8 : Fahrschule
- Hauptstraße 10 : Kosmetikstudio
- Hauptstraße 12 : Second Hand / Nähen
- Hauptstraße 14 : Optiker
- Hauptstraße 16 : Systemisches Zentrum für Familien
- Hauptstraße 17 : Sanitär & Heizungsbau
- Hauptstraße 20 : Blechnerei, Installation, Sanitär Anlagen
- Hauptstraße 23 : Fahrradgeschäft
- Rathausstraße 1 / Ecke Hauptstraße : Conditorei u. Cafe
- Hauptstraße 26 : Dienstleistungen, Haushalt- und Hausmeisterservice
- Hauptstraße 28 : Radgeschäft
- Hauptstraße 29 : Architekten, Medizinakademie, Büro
- Hauptstraße 30 : Elektriker
- Hauptstraße 31 : Büro Baugeschäft
- Hauptstraße 33 : Frisör
- Hauptstraße 34 : Psychologe

Entlang der Hauptstraße wird der angrenzende Bereich u.a. aufgrund o.g. diverser gewerblicher Nutzungen im bisherigen Bebauungsplan daher auch als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

In den hinterliegenden Gebäuden (2. + ggf. 3. Reihe), welche ehemals überwiegend aus Scheunen und Schuppen bestanden, befinden sich zwischenzeitlich hauptsächlich nur noch Wohnnutzungen bzw. werden die noch bestehenden Nebengebäude als Lager- und Unterstellflächen für private Zwecke genutzt. Diese Bereiche sowie die Bebauung an der Straße „Im Reigart“ sind im bisherigen Bebauungsplan daher auch als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet an der Straße „Am Kronenburger Hof“ bzw. an der Straße „Im Reigart“ ist für die Bestandsbebauungen in den Bebauungsplänen „Reigart, 1. Änderungen“ 1964 und „Reigart, 2. Änderung“ 1995 ein Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Die Bebauung besteht im Gebiet und der Umgebung i.d.R. aus zweigeschossigen Gebäuden mit Dachnutzungen, teilweise mit Sockeln bzw. in den topographisch steileren

Bereichen nach Norden / südlich der Straße „Am Kronenburger Hof“ auch mit talseitig freiliegenden Untergeschossen

Die Gebäude Hauptstraße 21 + 23 sind dreigeschossig und das Gebäude Am Kronenburger Hof 3 ist dreigeschossig mit zusätzlichen Dachgeschossen.

Als Dachform dominiert das Satteldach, i.d.R. mit größeren Dachneigungen und damit höher aufsteigenden Dach- / Giebelflächen, welche üblicherweise mind. 1 weiteres Geschoss und ggf. noch einen Spitzboden umfassen.

Das Gebäude Hauptstraße verfügt über ein asymmetrisches Satteldach mit deutlich verschobener Firstlinie und deutlich unterschiedlichen Dachneigungen, so dass dies zur Hauptstraße hin eher wie ein steileres Pultdach wahrgenommen wird.

Die Bauweise entspricht einer historisch gewachsenen ortsüblichen Gemengelage, bei der die Bestandsgebäude überwiegend sehr dicht aneinander und direkt an die Straße gebaut sind und so einen geschlossenen Straßenzug mit gelegentlichen Lücken / Zufahrten nach hinten bzw. in Innenhöfe vermitteln.

Es sind daher in der Gemengelage Bebauungen mit seitlich beidseitiger oder einseitiger Grenzbebauung der Standard.

Der längste zusammenhängende Baublock Hauptstraße 1-15 weist eine Länge von rund 75 m auf.

Südlich der Straße Am Kronenburger Hof 5-17 dominiert eine Reihenhausbebauung aus 7 Grundstücken mit einer Länge von etwas über 70 m.

Die Grundstücke weisen daher im Bestand auch eine deutlich höhere Verdichtung / Versiegelung auf, als dies in neueren Baugebieten z.B. an den Orträndern üblich ist.

Die Grundstücke 387, 386/1, 367 und 360/1 etc. sind daher im Bestand nahezu vollständig mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen. Aber auch die u.a. die Grundstücke 386/4, 387/3, 386, 384/1, 384/2, 362 und 360 weisen eine deutlich über gewöhnliche Wohngebiete hinausgehende Versiegelung / bauliche Nutzung auf.

Die Grundstücke Hauptstraße 13 und 15 wurden zwischenzeitlich im Vorgriff auf eine neue Bebauung vollständig frei geräumt und die ehemaligen Gebäude vollständig abgebrochen.

Das Plangebiet selbst ist topographisch in Ost-West-Richtung relativ gleichmäßig geneigt. Die Hauptstraße steigt von der Einmündung „Im Reigart“ von ca. 119 m ü. NHN bis zum Ende des Geltungsbereichs am Kronenburger Hof auf ca. 123,5 m ü. NHN um ca. 4,5 m Höhenmeter an.

Die Straße „Am Kronenburger Hof“ selbst liegt im Bereich der Wendeplatte auf einer Höhe von rund 126,5 m ü. NHN und somit ca. 5,5 m (zwei Geschosse) höher als die Hauptstraße

Nach Norden sind die Grundstücke entlang der Hauptstraße zuerst weitgehend eben, bis zur Straße „Am Kronenburger Hof“ ein Höhenversatz erfolgt.

Ebenso steigt die Straße „Im Reigart“ von der Einmündung in die Hauptstraße bis zum Ende des Geltungsbereichs zwischen den Gebäuden Im Reigart 4a / 6 um ca. 7 Höhenmeter auf ca. 130,5 m ü. NHN an.



Drohnenfoto mit Gebäudehöhen aus Bestandsvermessung
 Ansicht von Südosten
 Bereich Hauptstraße 1 – 19 (links – rechts unten) + Reihenhausbauung südlich „Am Kronenburger Hof“ (Mitte - rechts oben)
 Quelle: Orani Gruppe, Stand 2024

1.3 Geltungsbereich und Größe

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

vollständig: Flst. 360, 360/1, 361, 362, 364, 365, 365/1, 366, 367, 384, 384/1, 384/2, 386, 386/1, 386/2, 386/3, 386/4, 387, 387/3, 387/4 und 4985

und teilweise: 4986 (Straße „Am Kronenburger Hof“)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

1.4.3 Raumordnung

Die Gemeinde Dossenheim liegt an der großräumigen und regionalen Entwicklungsachse Heidelberg – Weinheim und ist dem hochverdichteten Kernraum zugeordnet.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Gebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.



Der Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.

Regionalplan / Raumnutzungskarte, Stand 2013
Quelle: Verband Metropolregion Rhein - Neckar

1.5 Schutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.

1.6 Denkmalschutz

Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

1.7 Baugrund

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

1.8 Altlasten

Ein Verdacht auf beachtliche Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt. Das Plangebiet ist nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

2 Planung

2.1 Ziele und Zweck

Auslöser für diese Planung ist das konkrete Bauvorhaben eines Investors zur Freiräumung, Baureifmachung und Neubebauung des Areals Hauptstraße 13 + 15 mit einer Wohnanlage bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern nachzuverdichten.

Da diese Bebauung nach dem aktuellen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist, soll das ganze Quartier einer Neubebauung unterzogen werden. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit mehrere Neubau- bzw. Umbauvorhaben mit einer geplanten Nachverdichtung in dieser Art anstehen werden, welche ebenfalls einer anderen bauplanungsrechtlichen Grundlage bedürfen.

Daher soll das ganze Quartier einheitliche städtebauliche Vorgaben erhalten, welche auch Spielraum für eine innerörtliche gewünschte Nachverdichtung beinhalten.

Darüber hinaus ist es das kommunalpolitische Ziel der Gemeinde, vorrangig die Innenentwicklung zu stärken und Baulücken zu schließen umso den Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich einzudämmen.

Die Erfüllung politischer Vorgaben und der kommunalen städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, vorhandene Baulücken innerhalb der Ortslage zu aktivieren bzw. einer Nachverdichtung zuzuführen erfolgt in Übereinstimmung mit dem aktuellen Bauwunsch des Vorhabenträgers. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde und die Bebauungskonzepte der Grundstückseigentümer decken sich dahingehend, dass in Anlehnung an bereits im Gebiet vorhandene Bebauungen unter Anpassung an aktuelle, zeitgemäße Bedürfnisse (Verdichtung, Wohnraumknappheit, Barrierefreiheit etc.) ermöglicht werden soll.

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 das Ortsbild / Gesamtsituation zu erhalten.

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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Hochwasserschutzes sowie Klimas in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.2 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 neuen Wohnnutzung zugeführt werden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich geradezu an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen, der bisherigen baulichen Nutzung und der direkten Lage im Ortszentrum, der sehr guten Erreichbarkeit der OEG-Stadtbahnhaltestelle und der Bundesstraße B3 / Autobahn A5 auch alle sonstigen infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in näherer Umgebung optimal vorhanden sind.

Neue Wohnmöglichkeiten sind für die Entwicklung der Gemeinde unbedingt notwendig um u.a. junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit aber auch älteren Generation für deren Bedürfnisse geeigneten Wohnraum bieten zu können 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.

Dazu besteht in Dossenheim als Nachbargemeinde zu Heidelberg mit seinen Hochschulen und sonstigen Bildungseinrichtungen ein sehr großer und stetiger Bedarf für kleine Mikroapartments bzw. Studentenzimmern.

2.3 Alternativen

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnten diverse innerörtlichen Bereiche / Baulücken einer neuen oder zusätzlichen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Dies soll mit dieser Planung fortgeführt werden.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

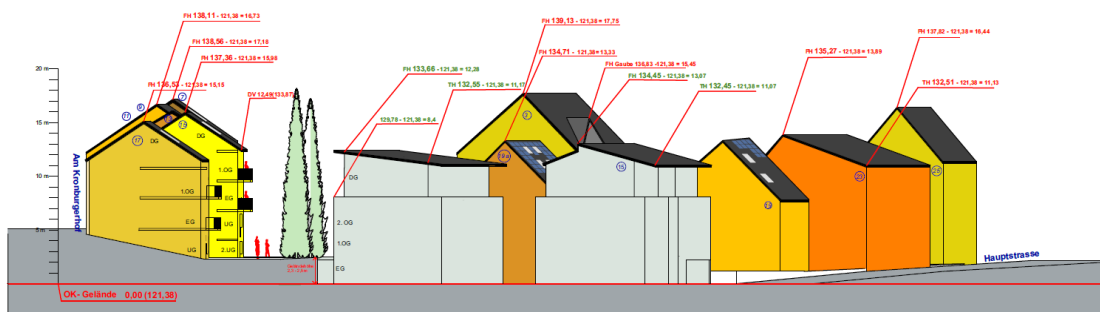
Daher stehen in Dossenheim derzeit keine nennenswerten Alternativen zur Schaffung von weiterem Wohnraum zur Verfügung.

2.4 Vorhaben

Die Flurstücke 365/1 + 366 sollen nach dem bereits durchgeführten vollständigen Abbruch der vorhandenen Bausubstanz mit 2 Wohngebäuden neu bebaut werden.

Im Gebäude an der Hauptstraße sind 7 Wohnungen und 10 PKW - Stellplätze im EG und im Hof vorgesehen. Im hinteren Gebäude sind 22 Studentenzimmer mit Fahrradstellplätzen im EG sowie in einem kleinen Anbau weitere Abstellmöglichkeiten für weitere Fahrräder, Müllbehälter Kinderwagen, Gehhilfen etc.) geplant.

Das Gebäude an der Hauptstraße soll mit einem versetzten Pult- / Satteldach und das hintere Gebäude soll mit einem Pult- oder ebenfalls versetzten Pult- / Satteldach versehen werden.



Perspektive / Höhenentwicklung Bestand + Neubau Flst. 365/1 + 366
 Quelle: Orani Gruppe, Stand März 2025

2.5 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Ausweisung eines Gehweges auf der Nordseite der Hauptstraße
- Vergrößerung / Flexibilisierung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
- Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) an eine verdichtete Bebauung
- Erhöhung der max. Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse zur Nachverdichtung
- Flexibilisierung der Dachformen und Dachneigungen
- Verzicht auf Begrenzung der Geschossfläche
- Verzicht auf Traufhöhen
- Aufnahme einer Abstandsregelung von Stellplätzen, Garagen / Carports zur Hauptstraße zur Straßengestaltung
- Ausschluss von Schottergärten oder sonstigen nicht notwendiger Versiegelungen
- Verpflichtung zur Schaffung von Retentions- und Dauerstauzisternen oder vergleichbarer Maßnahmen bei Neubauvorhaben zur Entlastung des Kanal- und Gewässernetzes sowie zur Vermeidung / Minderung von Hochwasserereignissen
- Neufassung sonstiger textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften und Anpassung an aktuelle rechtliche Vorgaben und städtebauliche Ziele

2.6 Flächenbilanz

2.6.1 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	ca. 130 m ²	=	2 %
Baufläche WA	ca. 5.110 m ²	=	64 %
Baufläche WB	ca. 2.760 m ²	=	34 %
Gesamtfläche	ca. 8.000 m ²	=	100 %

2.7 Nutzungsdichte

2.7.1 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind ca. 30 Grundstücke für Bebauungen mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

2.7.2 Verdichtung

Aus der Planung heraus ergeben sich folgende Nutzungsdichten:

a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Unter besonderer Würdigung o.g. Ansätze, den kommunalen Planungszielen und flexiblen Vorgaben im Bebauungsplan wird von 90 Wohneinheiten im Gebiet ausgegangen.

b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,1 EW / WE (gem. der Erhebung des statischen Landesamtes) ergeben sich statistisch 189 Einwohner.

c) Bruttowohndichte (BWD)

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollen in der Metropolregion Rhein-Neckar für sonstige Kommunen im hochverdichteten Kernraum Dichtewerte für Wohnbauflächen von 50 Einwohner je Hektar (ha) angestrebt werden.

Die regionalplanerisch angestrebte Bruttowohndichte wird durch diesen Plan rein rechnerisch deutlich erfüllt.

Bei der Berechnung der Verdichtung sind jedoch u.a. auch die Besonderheiten dieses Gebietes zu beachten. Bei den genannten Verdichtungszielen der Raumordnungsbehörden handelt es sich um eine Bruttowohndichte, welche insbesondere für größere neue Wohnbaugebiete inkl. notwendiger Verkehrs-, Grün- und sonstiger öffentlicher Flächen des gesamten Geltungsbereichs angedacht ist.

Bei diesem Gebiet handelt es sich jedoch ausschließlich um ein sehr kleines Gebiet, bei dem keine bestehenden oder weiteren Verkehrs- und Grünflächen berücksichtigt bzw. in den Geltungsbereich / Flächenbilanz einbezogen sind. Daher ergibt sich für dieses kleine Gebiet eine sehr hohe rechnerische Verdichtung (Einwohner je Hektar), welche aber faktisch unter Berücksichtigung der üblichen Frei-, Verkehrs- und Grünflächenanteile in einer nicht unverhältnismäßigen Größenordnung liegt.

2.8 Kosten, Finanzierung

2.8.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

2.9 Erschließung

2.9.1 Wasserversorgung

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

2.9.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

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

Durch die zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünungen, Retentions- und Dauerstauzisternen wird der Regenwasserabfluss deutlich verlangsamt und das Kanalnetz entsprechend entlastet.

2.9.3 Verkehrserschließung

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

Die Grundstücke an der Hauptstraße erstrecken sich überwiegend bis in die zweite Reihe.

Eine Bebauung in der zweiten Reihe ist dadurch über das jeweils eigene Grundstück bis zur Hauptstraße grundstückstechnisch gewährleistet.

Für das gefangene Flurstück 365/1 besteht mit den Grundstücken 365 + 366 eine Eigentümeridentität, so dass auch dieses über eine ausreichende Erschließungsoption verfügt.

Das Flst. 360 verfügt über ein bestehendes und im Grundbuch eingetragenes sowie zusätzlich als Baulast gesichertes Überfahrtsrecht über Flst. 360/1, so dass dessen Zuwegung zur Hauptstraße ebenfalls sichergestellt ist.

Eine tatsächliche Andienung dieser Bauflächen an die Hauptstraße kann somit durch jeden Eigentümer selbst hergestellt werden. Hierzu sind ggf. durch bauliche Veränderungen an den Gebäuden an der Hauptstraße (Durchfahrten, Leitungsverbindungen etc.) herzustellen.

Eine öffentliche Erschließung der hinterliegenden Grundstücksteile ist daher nicht erforderlich oder vorgesehen.

2.9.4 Öffentlicher Nahverkehr

Direkt an der Bergstraße (B 3) befindet sich in weniger als 500 m Entfernung eine Haltestelle der OEG, welche sehr leicht zu Fuß und per Fahrrad zu erreichen ist.

2.9.5 Energie- und Telekommunikation

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

2.9.6 Müllentsorgung

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

2.10 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Grundstücke ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und für die geplante Bebauung ausreichend groß und gut geformt ist.

3 Auswirkungen

3.1 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan nachgekommen, da keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen benötigt werden (siehe Flächenbilanz) sowie die Größe und der Zuschnitt der Baugrundstücke in Verbindung mit dem Versiegelungsgrad (GRZ etc.) optimiert und eine entsprechende aber ortsverträgliche Verdichtung vorgesehen wird.

3.2 Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Aktivierung / Nachverdichtung von innerörtlichen und bereits bebauten Grundstücken nicht in Anspruch genommen. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass auch hierfür keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

3.3 Immissionen / Emissionen

Das Gebiet ist überwiegend von Wohnbebauungen und einzelnen das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Anlagen (Läden, Gastronomie etc.) an der Hauptstraße umgeben, so dass schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße nicht erwartet werden.

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.

3.4 Verkehr

Die Auswirkungen dieses planbedingten Mehrverkehrs auf die Anlieger liegen unterhalb der durch aktuelle Rechtsprechungen (VGH Mannheim, VGH Münnchen, OVG Koblenz etc.) angehaltenen Schwelle der Abwägungsrelevanz. Nach diesen ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich i.d.R. nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist.

Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs aufgrund der voraussichtlich neu entstehenden Anzahl von Wohneinheiten / Bewohnern des Gebietes liegt voraussichtlich deutlich unter o.g. Schwelle.

Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten.

3.5 Hochwasser

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung direkt betroffen.

Der Brenkenbach wurde bei den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten nicht berücksichtigt. Daher ist nicht ausgeschlossen, dass teilweise die Flächen im Bereich der Hauptstraße gem. den Berechnungen der Flussgebietsuntersuchung Dossenheim vom 14.04.2021 überschwemmt werden.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren wird das Gebiet mit Dachbegrünungen und Zisternen ausgestattet, bei dem ein Großteil des anfallenden Niederschlagswasser separat gesammelt, abgeleitet und gepuffert wird. Dazu sind ergänzend Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Auf den Baugrundstücken sind größere Zisternen mit einem Retentions- und zusätzlichen Dauerstauvolumen vorzusehen.

3.6 Klima

Aufgrund der kleinen Gebietsgröße, der bereits vorhandenen Bebauung inkl. nahezu vollständiger Versiegelung sowie der Lage im Ortszentrum sind keine nachteiligen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Schutz des Klimas sind im Bebauungsplan u.a. Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigungen und Bepflanzungsmaßnahmen zwingend vorgegeben.

Auch unter Berücksichtigung der Klimaschutzvorgaben und der Verringerung sowie Vermeidung von Treibhausgasen ist diese Planung mit dem Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung auf bereits erschlossenen Flächen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum einer Neuerschließung im Außenbereich auf bisher landwirtschaftlichen genutzten Freiflächen oder der Beibehaltung des aktuellen Zustandes eindeutig vorzuziehen.

Durch die mehrgeschossige innerstädtische Nachverdichtung wird i.d.R. eine deutlich höhere Verdichtung und weniger Flächenverbrauch als bei Neuerschließungen für eine adäquate Einwohnerzahl im ländlichen Raum erreicht.

Zusätzliche Straßen und Verkehrsflächen werden hier ebenfalls nicht benötigt, da diese bereits vorhanden sind.

Dies hat zur Folge, dass auch der besonders CO₂-intensive Individualverkehr durch kürzere Pendlerstrecken zur Arbeit, direkte Einkaufsmöglichkeiten sowie die bessere Anbindung an den ÖPNV dauerhaft erheblich reduziert wird.

Auch verfügen die neuen Gebäude gegenüber der alten Bestandsgebäude über eine deutlich bessere Energieeffizienz (Dämmung) sowie i.d.R. über eine bessere Ausnutzung / Einsatz von erneuerbaren Energien und effizientere bzw. sogar weitgehend klimaneutrale Heizungen und Kühlsysteme.

Diese Vorteile überwiegen auf längere Sicht deutlich die durch den aktuellen Abbruch und Neubau hervorgerufenen Mehrbelastungen in Bezug auf Abfälle, Energie und

Treibhausgasen und tragen somit langfristig zu einer positiven Energie- und Treibhausgasbilanz bei.

Aufgrund dieser auf der Hand liegenden Vorteile der vorliegenden Planung im Vergleich zu alternativen Planungen an anderer Stelle (im Außenbereich) ist eine CO₂ - Bilanzierung durch einen Sachverständigen hier nicht erforderlich.

3.7 Umwelt

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.

Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt ebenfalls nicht vor.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen beschränkt, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt begrünt werden.

Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken u.a. heimische Laub- und Obstbäume zu pflanzen.

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.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.7.1 Artenschutz

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten durch diese Planung liegt derzeit nicht vor.

Durch die im Umfang geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes ist aktuell nicht erkennbar.

Auf Ebene des Bebauungsplans muss zunächst nur geklärt sein, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf zwingende artenschutzrechtliche Vorschriften realisiert werden kann.

Die mit einem konkreten Eingriff verbundene zeitnahe und detaillierte Prüfung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen kann bzw. muss dann ggf. im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Durch die überwiegende Anpassung des Bebauungsplanes an die Bestandssituationen kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt werden kann, ohne dass das Verfahren grundlegend beeinträchtigende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unvermeidbar ausgelöst.

Der Zeitpunkt einer Bebauung und eines damit einhergehenden Eingriffs (Freiräumung des Baufeldes) auf den innenliegenden Flächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern und ist aktuell für die einzelnen Flächen noch nicht absehbar. Der Zeitpunkt möglicher Bebauungen / Eingriffe kann sich daher über einen langen Zeitraum erstrecken, so dass ein derzeitiges Gutachten bis zum tatsächlichen Eingriff ggf. in mehreren Jahren nicht mehr aussagekräftig ist und sich die örtlichen Gegebenheiten bis dahin wesentlich verändert haben können.

Gemeindliche Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau etc.) als Grundlage für die Umsetzung / Vollzug des Bebauungsplanes sind auch nicht vorgesehen, daher erfolgt auch kein konkreter Eingriff von Seiten der Kommune.

Die Bauleitplanung selbst löst auch noch keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG aus. Eine Inaugenscheinnahme ergab keine konkreten Anhaltspunkte für solch massive artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale, welche die Bebauungsplanänderung ggf. nicht vollzugsfähig erscheinen lassen könnten.

Auch artenschutzrechtliche Prüfungen haben sich am Maßstab der praktischen Vernunft auszurichten, Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind nicht erforderlich. Der Aufwand muss dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechen.

Eine vorausseilende, ausführliche, langwierige und teure artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für dieses Bebauungsplanverfahren aktuell nicht als zielführend erachtet, da evtl. Eingriffe ggf. erst in einigen oder mehreren Jahren erfolgen und sich die artenschutzrechtlichen Belange bis dahin verändern können.

Unabhängig hiervon müssen aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Regelungen auch ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens alle bisher hier schon baurechtlich zulässigen Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Abbruch, Freiräumungen, Neu- und Ersatzbauten etc.) die artenschutzrechtlichen Anforderungen einhalten, für deren Erfüllung der jeweilige Eigentümer / Bauherr verantwortlich ist. Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist zudem jeder Bauherr zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffs eigenverantwortlich zuständig. Ggf. ist dies durch ein individuelles Gutachten / baubiologische Begleitung vor der Maßnahme / Eingriff bzw. ggf. als Auflage zur Baugenehmigung nachzuweisen.

Vor Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte private Maßnahmen (Freilegung Baufelder etc.) können in der Bebauungsplanung nicht bewertet werden.

Solche Maßnahmen obliegen wie alles sonstigen Bau- / Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen auch den allg. gesetzlichen Vorgaben, für deren Einhaltung der jeweilige Bauherr eigenverantwortlich ist.

Da keine anderweitigen Kenntnisse vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass diese entsprechend eingehalten wurden.

3.7.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Pflanzen

Die aktuell neu für eine Bebauung anstehenden Grundstücke 365 + 365/1 + 366 wurden zwischenzeitlich von allen bestehenden baulichen Anlagen vollständig freigeräumt und für eine zukünftige Bebauung vorbereitet.

Beachtliche bzw. schützenswerte Anpflanzungen waren und sind daher in diesem Bereich keine mehr vorhanden.

In den anderen Gebietsteilen werden durch diese Planung direkt keine Änderungen ausgelöst.

Säugetiere

Die aktuell vorhandenen Habitatstrukturen sind für ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten nicht geeignet.

Aufgrund der umgebenden Straßen und dichten Bebauungen sind nicht flugfähige Arten nicht zu erwarten.

Fledermäuse / Vögel

Die aktuell neu für eine Bebauung anstehenden Grundstücke 365 + 365/1 + 366 wurden zwischenzeitlich von allen bestehenden baulichen Anlagen vollständig freigeräumt und für eine zukünftige Bebauung vorbereitet.

Hier fehlen Gehölzstrukturen und Bestandsgebäude, somit hat das Gebiet für alle Fledermausarten und alle gehölzbrütenden Vogelarten keine Bedeutung als Fortpflanzungsstätte.

In den anderen Gebietsteilen werden durch diese Planung direkt keine Änderungen / unmittelbaren Eingriffe ausgelöst.

Reptilien

Geeignete Lebensstätten für Zauneidechsen sind nicht erkennbar.

Das Gebiet ist relativ isoliert und in Verbindung mit der geringen Größe daher als wenig attraktives Habitat einzustufen.

Es fehlen u.a. vegetationsarme Sonnenplätze, Steinriegel, Totholzhaufen und grabbare Bodenstellen für die Eiablage.

Auch das Vorkommen von reichlich Hauskatzen spricht dagegen, dass Eidechsen im Plangebiet zu erwarten sind.

Insekten

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

Das Vorkommen von nach FFH-Richtlinie geschützten Insektenarten ist ebenso nicht zu erwarten.

Es gibt keine Raupenfutterpflanzen, die für Tagfalter von Bedeutung wären.

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.

Es gibt keine Laichgewässer innerhalb des Plangebietes, daher ist ein Vorkommen von Amphibien auszuschließen.

3.7.3 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.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der ehemals dichten Bebauung mit nahezu vollständiger Versiegelung und den zukünftig wasserdurchlässigen Befestigungen von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Ein vollständiger Erdmassenausgleich gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist im Plangebiet bei Errichtung von Kellern nicht möglich, da keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau) geplant sind, bei denen z.B. durch Anhebung dieser die Massen im Gebiet verbleiben könnten. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und die Topographie / städtebauliche Gestaltung ist durch die angrenzenden Grundstücke und Gebäude vorgegeben.

Für nicht verwendbare Aushubmassen muss eine ordnungsgemäße Entsorgung durch den jeweiligen Vorhabenträger vorgenommen werden. Dies ist ggf. in einem Abfallwertungskonzept nachzuweisen.

3.7.4 Schutzgut Wasser

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

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der ehemals dichten Bebauung mit nahezu vollständiger Versiegelung und den zukünftig wasserdurchlässigen Befestigungen von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) 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.

Für neue Bauungen besteht eine Zisternenpflicht zur Entlastung des Kanal- und Gewässernetzes und zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren.

3.7.5 Schutzgut Luft / Klima

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

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der ehemals dichten Bebauung mit nahezu vollständiger Versiegelung und den zukünftig wasserdurchlässigen Befestigungen von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) 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 von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

3.7.6 Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der Lage und den benachbarten Bestandsbebauungen in Verbindung mit den vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild.

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

3.7.7 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Auf Grund der an die Umgebung angepassten geplanten Nutzung in Verbindung mit der geringen Gebietsgröße, der ehemals dichten Bebauung mit nahezu vollständiger Versiegelung und den zukünftig wasserdurchlässigen Befestigungen von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) 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 sowie des abgestuften Geländes, der Lage am Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind bzw. waren nicht frei zugänglich und somit nicht für die Öffentlichkeit als Erholungsflächen nutzbar.

Die bestehenden Wohnhäuser, versiegelte Hofflächen und Gärten, die angrenzenden Straßen stellen eine starke Vorbelastung für die Erholungseignung des Gebietes dar.

3.7.8 Kultur- und Sachgüter

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

3.7.9 Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die geplante Nutzung 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.

3.7.10 Energie

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

3.7.11 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.

3.7.12 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

3.7.13 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.

3.8 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe reduziert bzw. kompensiert werden:

3.8.1 Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Verwendung von insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (siehe Pflanzgebot)
- Versickerung des Oberflächenwassers bzw. Zisternen mit Pufferbehälter und gedrosseltem Abfluss
- ...

3.8.2 Interne oder externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Durch die in diesem Bereich und der direkten Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauungen in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich für den hinterliegenden Teil die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die Regelung entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Ausschluss von Betriebsarten

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich bzw. sind u.a. auch aufgrund der Zufahrtsbedingungen und Erreichbarkeit nicht vorgesehen und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

Das Plangebiet soll aus städtebaulichen Gründen und dem aktuellen Bedarf vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Gemeindegebiet ausreichend alternative Möglichkeiten (z.B. in den Gewerbegebieten) zur Ansiedlung.

4.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Nach § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3 des § 4a der BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Vorrangiges Ziel ist es, im Gebiet die Wohnnutzungen zu erhalten und fortzuentwickeln, ohne jedoch die sonstigen Nutzungen zu verdrängen.

Es handelt sich hierbei um ein überwiegend bebautes Gebiet, das eine besondere Eigenart aufweist und in dem unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und Fortentwickelt werden soll, aber auch nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben Entwicklungs- bzw. Ansiedlungspotential ermöglicht werden soll.

Die vorhandene Nutzungsstruktur lässt die passgenaue Ausweisung eines klassischen Baugebietes nach BauNVO nicht zu.

Eine Ausweisung als WA ist nicht sachgerecht, da bestehende Nutzungen nach § 4 BauNVO nicht zulässig sind, diese jedoch langfristig erhalten, erweitert oder ggf. neu angesiedelt werden sollen.

Eine Ausweisung als MD / MDW scheidet aufgrund fehlender aktiver landwirtschaftlicher Hofstellen mit beachtlichen Tierhaltungen aus.

Eine Ausweisung als MI ist nicht zielführend, da eine gleichwertige Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe nicht gegeben und in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist oder städtebaulich angestrebt wird.

Eine Ausweisung als MU / MK wird ebenfalls als nicht angemessen erachtet, da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen dienen und entspricht daher vollumfänglich den o. g. Zielen der BauNVO.

Durch die bereits vorhandene Wohn- und sonstige Bebauung, die Wohn- und Gaststätten- und sonstigen Handels- / Dienstleistungsnutzungen etc. in der direkten Nachbarschaft, der Lage des Plangebietes im Ortszentrum etc. bietet sich die Ausweisung als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet / WB) im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4a Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die Regelung entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Ausschluss von Betriebsarten

Die nach BauNVO im WB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

Das Plangebiet soll aus städtebaulichen Gründen vorwiegend den geplanten gesundheitlichen Zwecken, dem Handel und sonstigen Dienstleistungen sowie dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Gemeindegebiet ausreichend alternative Möglichkeiten (z.B. in den Gewerbegebieten) zur Ansiedlung.

4.1.3 Allgemeiner Ausschluss von Betriebsarten

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen und dem Einzelhandel sowie sonstigen kleineren Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie der Gastronomie dienen.

Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung eines harmonischen und lebenswerten Innenstadtbereichs, der attraktiv für die Bewohner und Besucher aus dem Umland ist und zum Einkaufen und Verweilen mit einer hohen Lebensqualität verbindet.

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden daher Anlagen zur Fremdwerbung ausgeschlossen, welche keine direkte Bindung zu einem Betrieb im Gebiet selbst aufweisen und somit nicht zur Stärkung und Erhaltung der innerstädtischen Struktur beitragen und das Stadtbild maßgeblich negativ beeinflussen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, sofern der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan gelten soll.

Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

4.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die im Lageplan eingetragenen max. Höhen von Gebäuden und baulicher Anlagen (GH) beziehen sich auf absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Planungszielen und Bestandsgebäuden und nimmt diese für die Neubebauung auf.

Die Höhenfestsetzungen wurden gemäß dem Verlauf der Topographie abgestuft festgesetzt.

Die festgelegten Höhen berücksichtigen die städtebaulichen Ziele, die umgebende Bebauung, die Höhenlage der Verkehrs- und sonstiger Erschließungsanlagen, die Topographie des bestehenden Geländes sowie nachbarschützende Belange.

Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Bauflächen wird somit gewährleistet.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. bis zu ggf. max. 0,8 (Kappungsgrenze gem. § 19 BauNVO) erhöht werden kann.

Auf eine volle Ausschöpfung der max. zulässigen Grundflächenzahl besteht kein Anspruch, sofern aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung ggf. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dies nicht zulassen.

Gemäß BauNVO ist es erlaubt, im Bebauungsplan Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bzw. den Orientierungswerten vorzusehen.

Dies ist hier städtebaulich und bautechnisch erforderlich, da durch die Erhaltung und Fortentwicklung und ggf. Nachverdichtung der bestehenden Gemengelage im direkten

Ortszentrum bereits eine höhere Verdichtung / Versiegelung vorhanden, beibehalten und wo verträglich möglich ggf. nachverdichtet werden soll.

Bei diesem Gebiet handelt sich um eine besondere städtebauliche Situation, welche eine Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO zur GRZ rechtfertigt, da es sich um eine innerörtliche Gemengelage handelt, bei der die bisherigen baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken selbst sowie in der Nachbarschaft teilweise als beidseitige Grenzbauten errichtet sind und in Verbindung mit den kleinen Grundstücksflächen über eine sehr hohe aber trotzdem ortsübliche Verdichtung aufweisen.

Zudem sind für die einzelnen Gebäude in zweiter oder ggf. dritter Reihe keine eigenen Verkehrsflächen ausgewiesen, so dass deren Erschließung über die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksteile selbst erfolgen muss und auf diesen somit unvermeidbar zu einer hohen Versiegelung führt.

Durch die an die bisherige Bebauung angelehnte Neubebauung wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Besonnung und Belichtung etc.) sowie darüber hinaus zusätzlich auch der Aussicht für die direkte Nachbarschaft gewährleistet werden.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden bzw. ausgeglichen, dass durch die verpflichtende Dachbegrünung und Retentionszisternen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend kompensiert werden.

Die Erhöhung der GRZ wird daher als städtebaulich notwendig und sachgerecht abgewogen erachtet.

Als Ersatz für die Ausweisung von gewöhnlichen und nicht auf eine GRZ anrechnungspflichtigen Verkehrsflächen erfolgt die Erschließung der hinterliegenden Gebäude ausschließlich über Wohnbauflächen, bei denen jedoch alle versiegelten Erschließungsflächen bei der GRZ-Berechnung mitzurechnen sind.

Unter Berücksichtigung der ersparten Ausweisung von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen als Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden, ist daher eine mäßige Überschreitung der GRZ für mitzurechnende Bauliche Anlagen vertretbar und sinnvoll erachtet.

Darüber hinaus stehen im Ortszentrum u.a. auch aufgrund der oftmals schmalen Verkehrsflächen nur wenige öffentliche Stellplatzflächen zur Verfügung. Zur Entlastung und Aufrechterhaltung eines notwendigen Verkehrsflusses und der Sicherstellung eines möglichst gefahrlosen Geh- und Radverkehrs müssen daher die für die Wohn- und gewerblichen Nutzungen erforderlichen Stellplätze weitestgehend auf den Baugrundstücken selbst bereitgestellt werden. Auch dies erfordert zusätzliche bauliche Anlagen (Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze etc.) weshalb eine Erhöhung der GRZ u.a. hierfür unabdingbar ist.

Die vorgesehene Grundflächenzahl im WA orientiert sich an den Orientierungswerten der BauNVO für besondere Wohngebiete (WB) / Dorf- (MD), Misch- (MI) und dörflichen Wohngebieten (MDW), da dieses im Bestand auch Strukturen dieser Gebietstypen aufweist und auch die städtebaulichen Ziele in Bezug auf eine Verdichtung sich daran anlehnen.

Die vorgesehene Grundflächenzahl im WB orientiert sich an den Orientierungswerten der BauNVO für urbane Gebiete (MU), da dieses im Bestand auch Strukturen dieser

Gebietstypen aufweist und auch die städtebaulichen Ziele in Bezug auf eine Verdichtung sich daran orientieren.

Gesunde Wohnverhältnisse sowie die Belange des Bodenschutzes sind daher bei dieser Planung ausreichend berücksichtigt und erfüllt.

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Grundsätzlich wäre die Festsetzung der max. Anzahl von Vollgeschossen (VG) zur zusätzlichen Beschränkung der max. zulässigen Gebäudehülle und der landschaftlichen Einpassung nicht zwingend notwendig, da diese grundsätzlich durch die Festsetzung der absoluten Gebäudehöhen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung ausreichend definiert wurde.

Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Verhältnis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe soll für das oberste Geschoss eine Reduzierung der Grundfläche auf max. 75 % des darunter liegenden Geschosses (Staffelgeschoss) erreicht werden.

Dies ist ein wichtiges konkretes Planungsziel und für die städtebauliche Gestaltung von maßgeblicher Bedeutung.

Die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse dient als zusätzliche Höhenbeschränkung der geplanten Gebäude und somit zusätzlichen der städtebaulichen Gestaltung insbesondere in Bezug auf die Ausbildung und Größe der Dachgeschosse sowie von evtl. sichtbaren Untergeschossen.

Wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Umwelt oder des Verkehrs sind nicht zu erwarten, ebenso stehen dem erkennbar keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

4.2.4 Geschossflächenzahl

Eine Festsetzung der max. zulässigen Größe der Geschossfläche ist formal und städtebaulich hier nicht erkennbar notwendig, weshalb auf diese verzichtet wird.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie insbesondere der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachformen / Dachneigung wird die städtebaulich besonders relevante Außenhülle der Gebäude und somit auch das Gesamtmaß der aufsummierten Geschossflächen eindeutig auf das städtebaulich gewünschte und vertretbare Maß reglementiert. Eine zusätzliche Beschränkung der Nutzfläche oder der Anzahl der Geschosse innerhalb dieser bereits klar definierten Gebäudehülle ist daher städtebaulich nicht gewünscht, da in Bezug auf die interne Gebäudeunterteilung / -nutzung eine größtmögliche Flexibilität unter Beachtung möglichst weniger baurechtlicher Beschränkungen eingeräumt werden soll.

Die BauNVO gibt Orientierungswerte für eine max. Geschossflächenzahl vor.

Sollte Aufgrund der festgelegten Grundflächen in Verbindung mit der max. zulässigen Gebäudehöhe eine rechnerische Überschreitung dieser Orientierungswerte eintreten, so ist dies städtebaulich vertretbar und ggf. gewünscht, da die im Plan fixierte Kubatur das Maß der baulichen Nutzung vorgeben soll und darin keine Reduzierung der Geschossfläche vorgesehen ist um die angestrebten Verdichtungsziele zu erreichen.

Wesentlichen Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Umwelt oder des Verkehrs sind nicht zu erwarten, ebenso stehen dem erkennbar keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

4.2.5 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

In § 17 der BauNVO werden für die einzelnen Baugebiete nur noch Orientierungswerte für die Höchst- bzw. Obergrenzen der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl empfohlen, welche jedoch aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können und i.d.R. jedoch nicht nachbarschützend sind.

Gemäß BauNVO ist eine Überschreitung dieser Obergrenzen möglich, wenn sie im städtebaulichen Sinn erforderlich ist.

Dies ist hier u.a. der Fall, da es dem grundsätzlichen gemeindlichen und städtebaulichen Ziel entspricht, auf vorhandenen innerörtlichen Lagen eine Nachverdichtung zu erreichen und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben.

Dies ist hier u.a. der Fall, da es dem grundsätzlichen gemeindlichen und städtebaulichen Ziel entspricht, auf vorhandenen Lagen eine Nachverdichtung zu erreichen und der Innenentwicklung / Nachverdichtung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl / Gebäudehöhe) ohne die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder Baumasse soll der städtebaulich gewünschte Wohnraum geschaffen werden, ohne dass hierzu weitere Flächen z.B. im Außenbereich durch die Neuausweisung weiterer Bauflächen notwendig werden.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Natur können somit weitgehend reduziert oder vermieden werden.

Hierzu ist die Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO erforderlich und städtebaulich gerechtfertigt.

Durch die Festlegung von Baugrenzen, Gebäudehöhen und Dachform auf die städtebaulich abgestimmte und eindeutig definierte Außenhülle der Gebäude zusätzliche beachtliche negative Auswirkungen hervorrufen. Eine rechnerische Überschreitung der Obergrenzen wäre hier daher ggf. bautechnisch erforderlich um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können und daher unbedenklich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beachtlich beeinträchtigt. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung sowie eine darüberhinausgehende Berücksichtigung der Aussicht von den Grundstücken, insbesondere in der direkten Nachbarschaft, ist u.a. durch die Anlehnung an die ehemalige Bestandsbebauung gewährleistet.

Maßgebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht erkennbar und werden u.a. durch eine verpflichtende Dachbegrünungen, Zisternen und wasserdurchlässige Befestigungen ausgeglichen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die nachzuweisenden KFZ- und Fahrradstellplätze und der guten Erreichbarkeit des ÖPNV sowie der zentralen Lage nicht wesentlich beeinträchtigt.

Weitere sonstige öffentliche Belange stehen dem erkennbar ebenfalls nicht entgegen.

4.3 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Die Abweichende Bauweise wurde gewählt, so dass gemäß dem städtebaulichen Konzept innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eine Grenzbebauung zur Schließung / Erhaltung des Straßenzuges gem. der bisherigen historischen Bebauung an der Hauptstraße möglich ist.

Dies gilt entsprechend auch für die zweite Reihe, mit dem Ziel eine entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen. Hier wurden zusammenhängende Baufenster gewählt, wo bereits mindestens eine einseitige Bebauung vorhanden ist. Somit wird dem jeweiligen Nachbarn im Sinne der Gleichbehandlung und der städtebaulichen Ziele ebenfalls eine Grenzbebauung an die bestehenden Gebäude des jeweils anderen Nachbarn ermöglicht.

Eine Ausnahme bildet hier das westliche Ende der Reihenhausbebauung südlich der Straße „Am Kronenburger Hof“, da diese bereits sehr lang und dominant ist und an deren Ende keine Verlängerung mehr erfolgen soll um in diesem rückwärtigen Bereich eine städtebaulich gewünschte Schneise in Nord-Süd-Richtung zur Belüftung und Besonnung freihalten zu können.

Eine weitere Ausnahme bildet hier die Bebauung „Hauptstraße 23“, da hier im Bebauungsplan „Kronenburger Hof – Rathausstraße, 1. Änderung“ erst im Jahre 1999 ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wurde, der eine einseitige, fingerähnliche Ausbuchtung des Baufensters nach Norden vorsieht. Hier wurde das entsprechende Baufenster gem. dem damaligen Plan und der Bestandsbebauung übernommen um dieses Konzept beizubehalten.

Darüber hinaus wurde an den Stellen, wo die bestehenden Bebauungen beidseitig abgerückt sind, auch die neuen Baufenster entsprechend beidseitig getrennt, so dass dort die bestehenden und weiterhin städtebaulich erwünschten Lücken zwischen den Gebäuden erhalten bleiben.

Diese Regelungen sind hier aufgrund der Gemengelage / vorhandenen Bebauung sowie der bestehenden Grenzbebauung und der bisherigen Festsetzung in den Vorgängerbebauungsplänen vertretbar und ausdrücklich gewünscht.

Dadurch werden die nachbarrechtlichen Belange insbesondere auf eine ausreichende Besonnung und Belüftung bzw. eines möglichst störungsfreien Wohnens zum Nachbargebäude nicht unverhältnismäßig zurückgestellt.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

Auf eine volle Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) besteht kein Anspruch, sofern z.B. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dies nicht zulässt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc.) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan hierzu keine explizierte Einschränkung / Regelung

enthält und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern keine festgesetzten Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen etc. betroffen sind.

Um die Ziele der Nachverdichtung zu erreichen und den Eigentümern eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, ist eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich unerlässlich, da sich die bisherigen Festsetzung streng an den vorhandenen Baukörpern orientierte und somit kaum Spielraum für Erweiterungen zuließ.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientiert sich an den Bestandsbebauungen. D.h. wo z.B. bisher entlang der Hauptstraße in erster und zweiter Reihe eine geschlossene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung vorherrscht, soll diese auch weiterhin möglich sein bzw. bei einseitigen Grenzbebauungen auch ein Anbau auf der anderen Seite ermöglicht werden. Wo bisher jedoch Lücken durch ein zweiseitiges abrücken von den Grundstücksgrenzen in der Bebauung sind, sollen diese auch zukünftig u.a. zur Erhaltung des Ortsbildes frei bleiben.

Es sind daher entlang der Hauptstraße zwei längere Baustreifen vorgesehen, die jedoch nicht mehr miteinander verbunden sind, so dass zwischen diesen Freibereiche entstehen. Dadurch wird eine Durchlüftung in West-Ost-Richtung erhalten und den hinterliegenden Gebäuden auf der Südseite eine bessere Besonnung + Belüftung ermöglicht.

Eine Ausnahme bildet hier das westliche Ende der Reihenhausbebauung südlich der Straße „Am Kronenburger Hof“, da diese bereits sehr lang und dominant ist und an deren Ende keine Verlängerung mehr erfolgen soll um in diesem rückwärtigen Bereich eine städtebaulich gewünschte Schneise in Nord-Süd-Richtung zur Belüftung und Besonnung freizulassen zu können.

Eine weitere Ausnahme bildet hier die Bebauung „Hauptstraße 23“, da hier im Bebauungsplan „Kronenburger Hof – Rathausstraße, 1. Änderung“ erst im Jahre 1999 ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wurde, der eine einseitige, fingerähnliche Ausbuchtung des Baufensters nach Norden vorsieht. Hier wurde das entsprechende Baufenster gem. dem damaligen Plan und der Bestandsbebauung übernommen um dieses Konzept beizubehalten.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Langfristiges städtebauliches Ziel ist die Herstellung eines Gehwegs auch auf der Nordseite der Hauptstraße.

Dies wird auch in den angrenzenden Bebauungsplänen so vorgesehen. Damit soll langfristig eine entsprechende Durchgängigkeit erreicht werden.

Aufstockungen und Erweiterungen etc. sollen zulässig sein. Nur bei Neubauten muss das Baufenster eingehalten und die Gehwegflächen zukünftig freigehalten werden. Dies entspricht dem ausdrücklichen Planungswillen der Gemeinde.

Die Gehwegflächen sollen nur bei Abbruch und Neubauten von Gebäuden nach und nach freigehalten werden.

Bestandsbebauungen und deren Nutzung / Modernisierung etc. sollen ausdrücklich davon nicht tangiert werden.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und insbesondere des Fußgängerverkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient grundsätzlich einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Am Ende der Straße „Am Kronenburger Hof“ wurde der als Zufahrt zu dem angrenzenden Grundstück dienende Fortsatz als öffentliche Verkehrsfläche übernommen.

Dieser ist im Eigentum der Gemeinde und Teil des Flst. 4986.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

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 bis zu 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten 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
- ggf. keine Durchdringungen der Dachhaut für Befestigungen der Solarmodule erforderlich (flächige Auflast Dachbegrünung)
- Vermeidung von punktuellen Auflasten bei Solarnutzungen

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlagen auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungflächen
- 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

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sollten zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im bisherigen Bebauungsplan „Hauptstraße – Im Reigart – Am Kronenburger Hof“ war am nördlichen Gebietsrand ein Geh- / Fahr- und Leitungsrecht von der Straße „Am Kronenburger Hof“ vorgesehen.

Dieses wurde jedoch nie in den Grundbüchern durchgehend gesichert bzw. war bisher auch u.a. aufgrund bestehender Gebäude auf dieser Fläche nicht realisierbar. Eine städtebauliche Notwendigkeit für dieses Recht zur Erschließung der hinterliegenden Flächen wird im aktuellen Bebauungsplan nicht mehr gesehen, weshalb diese entfällt. Die notwendigen Erschließungen können direkt über die eigenen Grundstücke zur Hauptstraße hergestellt bzw. gesichert werden.

Im bisherigen Bebauungsplan „Kronenburger Hof – Rathausstraße, 1. Änderung“ ist ein Geh- / Fahr- und Leitungsrecht“ für das Flst. 360 über das Flst. 360/1 zur Hauptstraße eingezeichnet.

Die Einzeichnung entspricht jedoch in Lage und Dimension nicht der tatsächlich als Baulast und Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragenen Fläche.

Nachdem durch die Bestellung einer öffentlich-rechtlichen Baulast und ergänzenden privatrechtlichen Grunddienstbarkeit die Erschließung für das hinterliegende Gebäude gesichert ist, ist eine Darstellung im Bebauungsplan obsolet, weshalb auf die Übernahme dieses in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern städtebaulich verzichtet werden kann.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

5.1.1 Gebäudegestaltung

Die Gestaltungsvorgaben von Garagen und Stellplatzzufahrten etc. zur Hauptstraße hin dient vorwiegend der Erhaltung der städtebaulichen Gestaltung des direkt an die Hauptstraße angrenzenden Gebäudezuges, welcher Ortsbildprägend ist.

Hierdurch sollen entlang der Hauptstraße in den u.a. für den Einzelhandel und die sonstigen gewerblichen Nutzungen wichtigen Erdgeschossen unerwünschte / unansehnlich lange Garagen- und Stellplatzanlagen direkt an der Verkehrsfläche vermieden werden. Dazu sollen Ausfahrten auf die Hauptstraße gebündelt werden, so dass auf dieser noch ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus wird durch eine Bündelung der Zufahrten die Gefahr insbesondere für Radfahrer durch ausparkende KFZ auf der abschüssigen Hauptstraße minimiert.

5.1.2 Dächer

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur die vorgesehenen Dachformen und Dachneigungen innerhalb des Toleranzbereiches zulässig.

Da die städtebauliche Gestaltung an der Hauptstraße Ortsbildprägend ist, sind in diesem Bereich u.a. keine Flach- und Pultdächer erwünscht.

In zweiter Reihe ist die Gestaltung der Dächer nicht mehr so prägend, so dass dort auch anderen Dachformen (u.a. Flach- und Pultdächer) als verträglich angesehen werden.

Die Farbe und die Art der Dachdeckung ist nur in ortsüblichen Materialien und Farben zulässig.

5.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

5.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

5.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur städtebaulich angestrebten Gestaltung der Freiflächen, insbesondere von Stellplätzen im angrenzenden Bereich von üblicherweise vollständig asphaltierten

Verkehrsflächen, sind u.a. zusätzliche asphaltierte oder nahezu fugenlose, eintönige oder dichte Stellplatzflächen unerwünscht. Daher sind diese Flächen nur wasserdurchlässig und damit zwingend gestalterisch anders als die eintönigen / undurchlässigen Asphaltflächen herzustellen.

Darüber hinaus werden neben den positiven gestalterischen Belangen mit der einhergehenden Reduzierung der Versiegelung auch positive Effekte zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes erzielt.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus gestalterischen Gründen und den sonstigen o.g. Gründen sind daher auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

5.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bei Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist ein entsprechendes Zisternenvolumen von mit einem entsprechendem Drosselabfluss umzusetzen.

Alternativ können auf Nachweis auch andere technische Vorkehrungen zur Reduzierung der Abflussmenge umgesetzt werden, welche im Endergebnis ein vergleichbares Ergebnis erreichen.

Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __. 2026 zugrunde.

Dossenheim, den __. __. 2026

David Faulhaber, Bürgermeister