





**Gemeinde Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis**

**Bebauungsplan  
„Kronenburger Hof - Rathausstraße“  
1. Änderung**



**Textteil nach § 9 BauGB  
und  
Bauordnungsrechtliche Festsetzung  
nach § 74 LBO (Stand 18.06.1999)**

**Projektleiter:  
Dipl.-Ing. Frank Kössler**

**Mitarbeiter/-innen:  
Gabi Rudolph**



**KOMMUNALENTWICKLUNG  
BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH**

BACHWIESENSTRASSE 25 A  
70199 STUTT GART  
TELEFON 0711/64 54-0  
TELEFAX 0711/64 54-100

---

**Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>Blatt</b>
1.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	3
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	3
1.3	Landesbauordnung (LBO).....	3
1.4	Planzeichenverordnung (PlanzVO).....	3
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.3	Bauweise.....	5
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
2.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	6
2.6	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	6
2.7	Flächen für Gemeinbedarf.....	7
2.8	Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	7
2.9	Leistungs-, Geh- und Fahrrechte.....	7
2.10	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	8
2.11	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	8
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	
3.1	Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung.....	9
3.2	Einfriedungen.....	9
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	9
3.4	Ordnungswidrigkeiten.....	9
<b>4</b>	<b>Nachrichtlich übernommene Festsetzungen</b>	
4.1	Pflichten des Eigentümers.....	10
4.2	Altlasten, Bodenschutz.....	10
<b>5</b>	<b>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches</b>	
5.1	Geltungsbereich.....	11
5.2	Bestehende Vorschriften.....	11

Fortsetzung Blatt 2 bis 14

---

**Inhaltsverzeichnis**

---

**6 Hinweise**

6.1	Archäologische Funde.....	12
6.2	Nutzungseinschränkung des Kultursaals (FfG 1) .....	12
6.3	Leitungen der EnBW Badenwerk AG .....	12

**7 Bearbeitungshinweise**

7.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	13
7.2	Bestandteile des Bebauungsplans .....	13

**8 Aufstellungsvermerk**

8.1	Gefertigt.....	14
8.2	Aufgestellt.....	14

\*

---

**1 Rechtsgrundlagen (Stand 26.02.1998)**

---

**1.1 BauGB**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).

**1.2 BauNVO**

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**1.3 LBO**

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

**1.4 PlanzVO**

Die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

---

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

---

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind ausgewiesen:

- Besondere Wohngebiete WB 1 - 2 (§ 4a BauNVO)

#### 2.1.2 Ausschlüsse

In den WB 1 und 2 sind Tankstellen (§ 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 2.1.3 Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme und nur bis 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum zugelassen werden.

Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete z.B. mit Strom, Telefon und Kabelfernsehen können nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.2.1 Vollgeschoß, Geschoß-, Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

#### 2.2.2 Höchstgrenzen

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und die Geschoßflächenzahl ist jeweils als Höchstgrenze festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

---

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

---

### 2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im **WB 1** ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf maximal 124,00 m ü.NN. begrenzt (§ 9 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB). Die Traufhöhe ist bei III Vollgeschossen auf 133,00 m ü. NN. (9,00 m über EFH) begrenzt.

Im **WB 2** ist die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 126,00 m ü.NN. festgesetzt. Die Traufhöhe ist bei III Vollgeschossen auf 132,80 m ü.NN. (6,80 m über EFH) und die Firsthöhe auf 138,70 m ü. NN. (12,70 m über EFH) begrenzt.

Im **FfG 1** ist die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 129,50 m ü.NN. (Erdgeschoss = Ebene 0) festgesetzt. Die Traufhöhe ist bei III Vollgeschossen auf 143,50 m ü.NN. (14,00 m über EFH) und die Firsthöhe auf 144,75 m ü.NN. (15,25 m über EFH) begrenzt.

Im **FfG 2** ist die Erdgeschossfußbodenhöhe auf maximal 140,50 m ü.NN. festgesetzt. Die Traufhöhe ist bei III Vollgeschossen auf 146,50 m (6,00 m über EFH) und die Firsthöhe auf 147,75 m (7,25 m über EFH) begrenzt.

Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut und der Hauswand sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem First und der Erdgeschossfußbodenhöhe.

### 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan ist ausgewiesen:

- a1: abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO; bei der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise sind die Gebäude an den im Lageplan dargestellten Grundstücksgrenzen als Grenzbau zu errichten.
- a2: abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen Gebäudelänge bis zu 60 m.
- a3: abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO; bei der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise können die Gebäude an der im Lageplan dargestellten Abgrenzung zwischen FfG 1 und FfG 2 als Grenzbau errichtet werden.

---

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

---

### 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 2.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Im WB 2 ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) bestimmt.

#### 2.4.2 Ausnahmen

Als Ausnahme können für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vordächer) Überschreitungen an einer Baugrenze bis zu 1,5 m auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden.

### 2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die dargestellten Hauptfistrichtungen sind zwingend einzuhalten.

### 2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die äußere Abgrenzung der Tiefgarage im WB 2 sowie deren Zufahrt (GFR 1) ist festgelegt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im WB 2 keine Garagen zulässig.

---

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

---

### 2.7 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die evangelische Kirchengemeinde Dossenheim beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Kindergartens. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Im FfG 1: – Kindergarten / Kindertagesstätte
- ein ca. 250 m<sup>2</sup> großer Saal für max. 250 Personen
  - Versammlungsräume für Veranstaltungen der evangelischen Kirchengemeinde, der Gemeinde Dossenheim und anderer Veranstalter
  - Spielplatz im Freien.
- Im FfG 2: – Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen, für kirchliche Mitarbeiter und Personal sowie für weitere mit der Kirche in Verbindung stehenden Personen

### 2.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) von Flächen (FfG 1 und FfG 2) an die Verkehrsfläche „Im Reigart“ ist nicht zulässig.

### 2.9 Leitungs-, Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im WB 1 ist ein Geh- und Fahrrecht über Flst. 360/1 zugunsten des Flst. 360 festgesetzt (Zufahrt zur Tiefgarage im Untergeschoß).

Im WB 2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Dossenheim entlang der nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt.

---

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

---

### 2.10 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 2.10.1 Lärmschutz im WB 1 und WB 2

In den WB 1 und WB 2 sind an den dem Kronenburger Hof zugewandten Gebäude-seiten (Ostseite) in allen Geschossen die Außenbauteile (Fenster, Außenwände, Dach-flächen) von Aufenthalts-, Schlaf- und Wohnräumen so herzustellen, dass sie die Min-destwerte für Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, Ausgabe 11.89 mit Berichtigung 8.92, einhalten.

#### 2.10.2 Lärmschutz am Kultursaal (FfG 1)

Im FfG 1 sind an den dem Reigart zugewandten Gebäudeseiten (Westseite, Nordseite und Nordostseite) in allen Geschossen Fenster, Außenwände und Dachflächen von Aufenthalts- und anderen Räumen so herzustellen, dass sie die Mindestwerte für Luft-schalldämmung für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109, Ausgabe 11.89 mit Berich-tigung 8.92, einhalten.

#### 2.10.3 Lichtschutz am Kultursaal (FfG 1)

Im FfG 1 sind an allen Gebäudeseiten in allen Geschossen die Fenster und Oberlichter mit Rolläden, Jalousien oder vergleichbaren Verdunklungsanlagen auszustatten.

### 2.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Einzelbäume sind (auch bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück) zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

---

### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

---

#### 3.1 Dachneigung, Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im **WB 1** und **WB 2** sind für Gebäude Satteldächer mit Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig; andere Dachformen (Tonnendach, Walmdach, Pultdach) können als Ausnahme zugelassen werden. Im **FfG 1** und **FfG 2** sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer zulässig.

Die Dachneigung wird festgesetzt

- im **WB 1** auf 20° - 30°
- im **WB 2** auf 45° - 60°
- im **FfG 1** und **FfG 2** auf max. 17°

Dachaufbauten (Gauben) sind ab 40° Dachneigung zulässig; die Summe der Längen aller Dachgauben pro Dachseite darf 25 % der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mindestens 1,5 m, zur Giebelwand mindestens 2,0 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen. Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf maximal 1,3 m nicht überschreiten.

#### 3.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m unter Einhaltung nachbarrechtlicher Vorschriften zulässig. An der Grundstücksgrenze zwischen Flst. 360/1 und 356 ist eine Stützwand bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.

#### 3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Lagerflächen und Innenhöfen als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 3.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. --

---

**4 Nachrichtliche übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

---

**4.1 Pflichten des Eigentümers**  
(§ 126 Abs. 1 BauGB)

Die Straßenbeleuchtung einschließlich Haltevorrichtungen, Leitungen und Zubehör sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sind nach § 126 Abs. 1 BauGB auf privaten und öffentlichen Grundstücken zu dulden.

**4.2 Altlasten, Bodenschutz**  
(§§ 1 ff BodSchG)

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernäsung).

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. zur Herstellung der inneren Erschließung) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur von einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder optische Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises und die Gemeinde Dossenheim (Bauamt) unverzüglich zu verständigen.

---

**5 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

---

**5.1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

**5.2 Bestehende Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben; dies gilt insbesondere für Teile

- a) des am 19.04.1963 genehmigten Bebauungsplanes „Im Reigart“ (Flst. 4974, 4975),
- b) des seit 30.10.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hauptstraße - Im Reigart - Kronenburger Hof“, sowie
- c) des seit 12.10.1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kronenburger Hof - Rathausstraße“ (Flst. 360, 360/1).

---

**6 Hinweise**

---

**6.1 Archäologische Funde**

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerke, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die archäologische Denkmalpflege und die Gemeinde Dossenheim umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

**6.2 Nutzungseinschränkungen des Kultursaals (FfG 1)**

Veranstaltungen, insbesondere Gemeindefeste, musikalische Veranstaltungen einschließlich Proben, Konzerte, Gemeindeversammlungen und Elternabende, bei denen mit mehr als 200 Besuchern zu rechnen ist, sind in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nur maximal 10 mal je Jahr zulässig (Regelung erfolgt in den noch abzuschließenden Nutzungsverträgen).

**6.3 Leitungen der EnBW Badenwerk AG**

Entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flst. 4975 zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine 20 kV-Stromleitung teilweise auf dem Grundstück selbst, teilweise auf öffentlicher Fläche verlegt. Bei Baumaßnahmen ist die EnBW Badenwerk AG rechtzeitig zu beteiligen.

---

**7 Bearbeitungshinweise**

---

**7.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Als Plangrundlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 des Staatlichen Vermessungsamtes Heidelberg verwendet.

**7.2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- a) Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- b) Textteil.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Anlagen und Anhängen (§ 9 Abs. 8 BauGB) der KOMMUNALENTWICKLUNG beigelegt.

**8 Aufstellungsvermerk**

**8.1 Gefertigt**

Stuttgart, den 07.12.1998 / 03.05.1999 / 18.06.1999  
Kö/rud

KOMMUNALENTWICKLUNG

Dr. Haag

i.A. Kössler

**8.2 Aufgestellt**

Dossenheim, den .....  
Bürgermeisteramt

06. Juli 1999



Lorenz, Bürgermeister

Ausgefertigt: 15.7.99

  
Bürgermeister