

Besonderes Wohngebiet (WB 1)

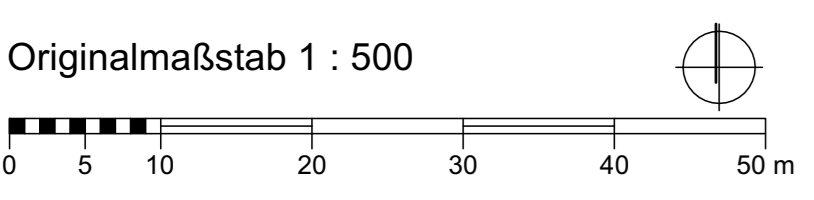
Grundflächenzahl (GRZ) = siehe Planeinschrieb	FHmax = 18,5 m
Bauweise = siehe Planeinschrieb	SD 30° - 48°

siehe Schemaschnitt A1

Besonderes Wohngebiet (WB 2)

Grundflächenzahl (GRZ) = siehe Planeinschrieb	GHmax = 15,0 m FHmax = 15,0 m
Bauweise = siehe Planeinschrieb	FD 0° - 5° SD 30° - 48°

siehe Schemaschnitt A2



Zeichenerklärung

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) gemäß Planzeichenerverordnung (PlanZV)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
GRZ = Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe (bei FD) max. Firsthöhe (bei SD)
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 1-15 BauNVO)

WB 1/2 Besonderes Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 16-21a BauNVO)

0,4 / 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
FH_{max} = 15,0 m maximale Firsthöhe in Meter (m) bei SD
GH_{max} = 15,0 m maximale Gebäudehöhe in Meter (m) bei FD

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a1 abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung
- a2 abweichende Bauweise - zweiseitige Grenzbebauung

Zulässige Dachformen und Dachneigungen (§ 74 (1) 1 LBO)

- SD Satteldach als Dachform
- FD Flachdach als Dachform
- 30° - 48° Dachneigung als Mindest- und Höchstwert in Grad

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Firstrichtung der Hauptbaukörper bei geneigten Dächern (SD)

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

- GR Gehweg/Radweg
- P öffentliche Parkierung

Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - siehe Textteil

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

- Bezugspfeil für die maßgebende öffentliche Verkehrsfläche für den unteren Bezugspunkt

Altlasten (§ 9 (5) BauGB)

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Nach andere gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahme)

- D Denkmalgeschütztes Gebäude
- Wasserschutzgebiet: "ZV GW Eichelberg, Wilhelmsfeld"

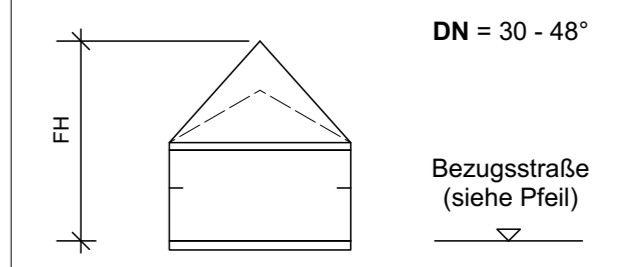
Sonstige Festsetzungen/Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen / Baugebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugsrichtung (Bezugspfeil)

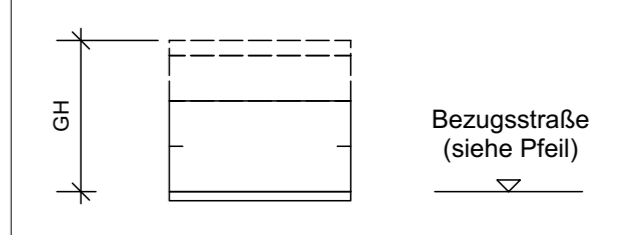
Sonstige unverbindliche Darstellungen

- Bestehende Flurstücksgrenze (Kataster)
- Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer - innerhalb Geltungsbereich
- genehmigte Bauanträge
- Höhenlinie mit Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung in Meter
- bestehende Kanäle
- vorhandene Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Schemaschnitt A1



Schemaschnitt A2



Gutachterin: G. Luchterfeld für Geodätin und Landesvermessung Baden-Württemberg
www.gd.net.de, Nr. 289/0-3/2018 Baden-Württemberg

Gemeinde Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Ortsmitte Ila, 3. Änderung"

Stand 13.01.2026

VERFAHREN:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 25.02.2025
Örtliche Bekanntmachung	am 26.03.2025
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 25.02.2025
Örtliche Bekanntmachung	am 28.03.2025
Öffentliche Auslegung	vom 04.04.2025 bis 09.05.2025
TOB-Beteiligung	vom 04.04.2025 bis 09.05.2025
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am _____
Örtliche Bekanntmachung	am _____
Öffentliche Auslegung	vom _____ bis _____
TOB-Beteiligung	vom _____ bis _____
Satzungsbeschluss	am _____
Inkrafttreten durch örtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am _____

Gemeinde Dossenheim

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit allen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtskraftzustand maßgebenden Verfahrensregeln beachtet wurden.

Dossenheim, den _____

David Faubler, Bürgermeister