

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Ortsmitte II A - 3. Änderung“

Entwurf

Textteil, Stand 13.01.2026

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte II A - 3. Änderung“

Auftraggeber:

Gemeinde Dossenheim
Herr Bürgermeister David Faulhaber
Rathausplatz 1
69221 Dossenheim
Tel. 06221 8651-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2144
www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner
Claudio Miracapillo

Stuttgart, den 13.01.2026

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	3
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Besonderes Wohngebiet (WB)	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	4
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	4
2.3	Bezugshöhen (BZH)	5
3	Bauweise.....	5
4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
5	Stellung baulicher Anlagen.....	6
6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	6
6.1	Nebenanlagen	6
6.2	Offene Stellplätze	6
6.3	Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports).....	6
6.4	Unterirdische Garagen (Tiefgaragen)	7
7	Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen.....	7
8	Öffentliche Verkehrsflächen	7
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
9.1	Versickerungsfähige Beläge.....	7
9.2	Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs	7
9.3	Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens	8
9.4	Metallische Oberflächen	8
10	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	9
10.1	Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 1)	9
10.2	Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 2).....	9
10.3	Pflanzbindung zum Erhalt der privaten Hausgärten (pfb 1).....	9
10.4	Pflanzbindung zum Erhalt der Randeingrünung und Böschungsbereiche (pfb 2)	9
C	Örtliche Bauvorschriften	10
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
1.1	Dachform und Dachaufbauten.....	10
1.2	Dachdeckung	10
1.3	Fassadengestaltung	11
2	Werbeanlagen	11
3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
3.1	Einfriedungen	11
4	Außenantennen.....	11
5	Niederspannungsfreileitungen.....	11
6	Stellplatzverpflichtung.....	11

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte II A – 3. Änderung“

Entwurf Textteil, Stand: 13.01.2026

7	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	12
D	Nachrichtliche Übernahmen	13
1	Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG	13
2	Archäologische Denkmalpflege	13
3	Wasserschutzgebiete	14
E	Hinweise	14
1	Ordnungswidrigkeiten	14
2	Duldungspflicht	14
3	Artenschutz	14
4	Hinweise zur Grünordnung	15
5	Vogelschlag	16
6	Grundwasserschutz/Wasserversorgung	16
7	Kommunalabwasser	17
8	Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung	18
9	Starkregen/Hochwasserschutz	19
10	Zisternen/Brauchwasseranlagen	19
11	Baugrund	19
12	Bodenschutz/Altlasten	20
13	Denkmalschutz	21
14	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	22
F	Pflanzenlisten	23
G	Aufstellung und Ausfertigung	26

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I S. 257).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98).

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ortsmitte II A – 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften werden alle Festsetzungen aufgehoben, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf frühere Bebauungspläne und Verordnungen beziehen.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

(§ 4a BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte II A – 3. Änderung“

Entwurf Textteil, Stand: 13.01.2026

Maximale Firsthöhen (FHmax)

Die maximale Firsthöhe (FHmax) wird bei Satteldächern gemessen zwischen der gemessenen Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante des höchsten Punkts des oberen Dachabschlusses.

Maximale Gebäudehöhe (GHmax)

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Flachdächern gemessen zwischen der gemessenen Bezugshöhe (BZH) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

2.3 Bezugshöhen (BZH)

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen (GHmax) und die Firsthöhen (FHmax) sind auf die Bezugshöhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze bezogen. Gemessen wird in Gebäudemitte lotrecht (90° Winkel) zur bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist im Planteil mit Zuordnungspfeil gekennzeichnet. Dies gilt auch für eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. in rückwärtigen Grundstücksbereichen.

3 Bauweise

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

Siehe Planeinschrieb.

o = offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

a1 = abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss mit dem Hauptbaukörper einseitig auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

a2 = abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss mit dem Hauptbaukörper zweiseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, diese gelten nur oberirdisch. Unterirdische Gebäudeteile, die die Baugrenzen oder Baulinien überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung beträgt 0,40 m, hiervon ausgenommen sind Terrassen.

Hauptbaukörper müssen mit ihrer straßenseitigen Außenwand an die festgesetzte Baulinie errichtet werden.

Ein Zurücktreten hinter der festgesetzten Baulinie ist ausnahmsweise für Hauptbaukörper in zweiter Reihe bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig, sofern die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen eingehalten werden.

5 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

Die dargestellten Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind zwingend einzuhalten.

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen

a) Nebenanlagen als Gebäude

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (Schuppen, Gewächshäuser, Fahrradüberdachungen etc.) sind je Baugrundstück in Summe nur bis zu einer Größe von max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Höhe von 3,0 m zulässig. Nebenanlagen als Gebäude müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,50 m einhalten.

b) Nebenanlagen zur Versorgung

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Telekommunikation, Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser, etc.) sind als Ausnahme zulässig.

6.2 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, außer in den mit pfb gekennzeichneten Flächen.

6.3 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, außer in den mit pfb gekennzeichneten Flächen.

6.4 Unterirdische Garagen (Tiefgaragen)

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

7 Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Flachdächern errichtet werden, dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermie-Anlagen, die auf Satteldächern errichtet werden, sind mit gleicher Neigung in die Dachflächen zu integrieren oder abstandsfrei auf diesen aufzubringen.

8 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Siehe Planeinschrieb.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z.B. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

9.2 Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Vermeidungsmaßnahme V1 – Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung

Die gesetzlichen Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG sind einzuhalten. Danach dürfen keine Fällarbeiten in den Monaten März bis September durchgeführt werden. Auch die Beseitigung von Gestrüppen und Nistkästen darf nur außerhalb dieses Zeitraums erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Abriss- bzw. Sanierungszeitenbeschränkung/Gebäudekontrollen auf Nischenbrüter/Verschluss von Gebäudenischen

Mit dem Abriss bzw. dem Ausbau und der Sanierung von Gebäuden darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, im Zeitraum von Oktober bis Februar, begonnen werden. Bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten während der Brutzeit und Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen müssen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung die Gebäude regelmäßig auf Vogelbruten und Fledermäuse kontrolliert und ggf. das Brutende abgewartet werden.

Vermeidungsmaßnahme V3 – Verwendung naturverträglicher Beleuchtung

Für notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, zu verwenden, deren Gehäuse insektendicht abschließt. Sie dürfen nicht nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlen und dürfen nur zu den erforderlichen Mindestzeiten betrieben werden.

Vermeidungsmaßnahme V4 – Vermeidung von Vogelschlag

Für Verglasungen darf kein stark spiegelndes Glas verwendet werden. Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge sind durch Verwendung von halbtransparentem Material oder von geeigneten flächigen Markierungen für Vögel sichtbar zu machen.

Vermeidungsmaßnahme V5 – Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter/Anbringen eines Insektenhotels

Bei baulichen Maßnahmen (Anbau, Umbau, Aufstockung, Abriss und Neubau von Gebäuden) sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mind. drei geeignete Nisthilfen mit Katzen- und Marderschutz für Höhlenbrüter etc. dauerhaft anzubringen und zu unterhalten. Alternativ kann auch ein Insektenhotel mit mind. 0,25 m² Fläche angebracht und dauerhaft unterhalten werden.

Empfehlung (Nisthilfe):

- Nisthöhle mit Fluglochweite 30 x 45 mm (Meisen, Gartenrotschwanz, Schnapper, Sperling etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nisthöhle mit Fluglochweite 27 mm (div. Meisen etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nischenbrüterhöhle Fluglochweite 30 x 50 mm (Rotschwanz, Bachstelze, Grauschnapper etc.)

9.3 Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens

Der Oberboden innerhalb eines Baufeldes und notwendigen Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.

9.4 Metallische Oberflächen

Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenfallrohre sowie Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) BauGB)

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standortlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen.

Bei Einzelbaumpflanzungen sind klein- bis mittelkronige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) oder Obstbäume (Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3 x v) zu pflanzen und zu erhalten. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden.

10.1 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 1)

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 5° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig. Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 2)

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig.

10.3 Pflanzbindung zum Erhalt der privaten Hausgärten (pfb 1)

Innerhalb der mit pfb 1 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Bei Abgang oder Fällung ist im folgenden Herbst/Winter als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

10.4 Pflanzbindung zum Erhalt der Randeingrünung und Böschungsbereiche (pfb 2)

Innerhalb der mit pfb 2 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Bei Abgang oder Fällung ist im folgenden Herbst/Winter als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

C Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachaufbauten

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu erreichen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten (Gauben)

Der senkrechte Abstand von Gauben muss zum First des Hauptdaches grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen.

Querbauten (Seiten- bzw. Zwerchgiebel)

Der senkrechte Abstand von Querbauten muss zum First des Hauptdaches mind. 0,5 m betragen.

Querbauten sind nur mit einer Länge von max. 8,0 m zulässig.

Als Dachform für Querbauten sind auch Flachdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

Flachdächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 5° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig. Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten (siehe auch B.10).

Satteldächer

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind Tonziegel oder Betondachsteine in naturroten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Quergiebel und Gauben sind in gleicher Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, Dachneigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdächer auszuführen und zu begrünen (siehe auch B.10). Dachflächen, die als Dachterrasse genutzt werden, sind davon ausgenommen.

1.3 Fassadengestaltung

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die jeweils geltende Werbeanlagensatzung der Gemeinde Dossenheim maßgebend (derzeitiger Stand 04.10.2013).

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen in einem Abstandsbereich von 1,50 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen darf 0,80 m nicht überschreiten.

4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftssatellitenanlage zulässig.

Wird die Informationsfreiheit wegen wichtiger nicht empfangbarer Informationskanäle eingeschränkt, kann als Ausnahme eine weitere Außenanlage zugelassen werden.

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen grundsätzlich farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung 1,0 Stellplätze

7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Als Ausnahme können für untergeordnete Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden.

D Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG

Im Geltungsbereich befindet sich folgendes Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG):

- Friedrichstraße 16: Villa mit Garten und Grundstückseinfriedung, einhalbgeschossiger, verputzter Massivbau, mit reicher Sandsteingliederung, verziertem Stufengiebel und Fachwerkbauteilen, 1903.

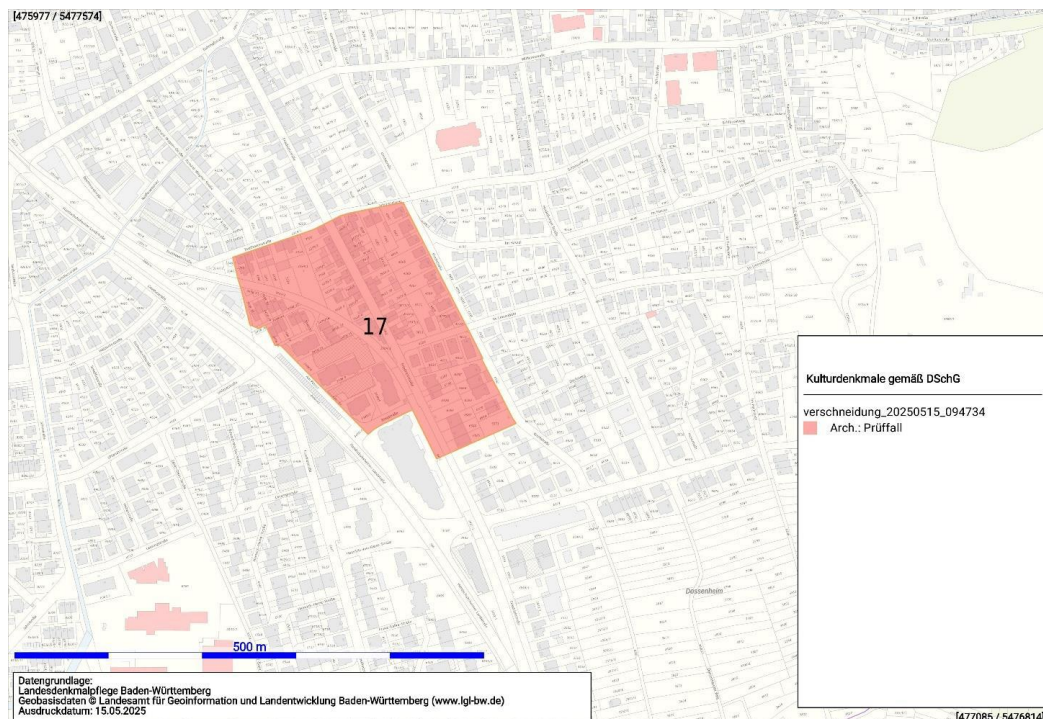
An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass es bei baulichen Eingriffen wie auch für eine Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals sowie der zugehörigen Grün- und Freiflächen gemäß § 8 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden wird empfohlen.

2 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte:

- Gräberfeld unbestimmter Zeitstellung (Listen-Nr. 17, ADAB-Id. 101915187); Prüffall

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist.



Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Bereiche wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen IIIB der Wasserschutzgebiete Nr. 226.042 „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ und 226.044 „WGV Lobdengau, Ladenburg“. Es gelten die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Schutzzone IIIB.

E Hinweise

1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

2 Duldungspflicht

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

3 Artenschutz

Es wird angenommen, dass sich die Konkretisierung einzelner Bauvorhaben im Geltungsbereich über einen längeren Zeitraum erstreckt.

Um eine Betroffenheit von besonders und/ oder streng geschützten Tieren und/oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten- und somit ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) untersucht werden, ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und entsprechend umzusetzen.

Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen haben durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Wird bei diesen Untersuchungen eine Betroffenheit von geschützten Tier- oder Pflanzenarten oder eine Betroffenheit von deren Lebensstätten festgestellt, so hat eine Rücksprache zur weiteren Vorgehensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Bei dieser Vorgehensweise (Verlagerung der Prüfung auf nachgeordnete Verfahren) kann es unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen (z.B. wenn Untersuchungen erforderlich sind, die nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden können, oder weil Eingriffe in Habitatflächen erst erfolgen dürfen, wenn ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum geschaffen wurde). Bei der Prüfung ist möglicherweise ein größerer Untersuchungsbereich (als das einzelne Baugrundstück) einzubeziehen, da bei den Verbotstatbeständen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen ist, ggfs. CEF-Maßnahmen an anderer Stelle erforderlich werden (sofern auf dem Grundstück nicht möglich) und Aussagen über die lokalen Populationen zu treffen sind.

Nach § 21 Abs. 2 NatSchG BW besteht ein Fassaden-Beleuchtungsverbot vom 01.04. bis 30.09. ganztägig und vom 01.10. bis 31.03. von 22 Uhr bis 6 Uhr.

Vor dem Hintergrund des Insektensterbens und dem Voranschreiten des Rückgangs der Fledermauspopulationen, Aufnahme von Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik. Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit möglichst wenig kurzwelligen blauen Lichtanteilen (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchten sollten so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in einem geschlossenen Beleuchtungskörper integriert ist und kein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper ermöglicht wird. Das Gehäuse darf dabei nicht heißer als 40°C werden. Die Abstrahlrichtung ist zudem nach unten zu richten (kein Streulicht). Die Beleuchtung sollte nicht dauerhaft erfolgen (ggf. mit einer Zeitschaltuhr zu versehen). Es kann sich auch an dem BfN-Leitfaden zur „Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (siehe: https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543_4_auf1.pdf) orientiert werden. Generell sollte Beleuchtung sparsam eingesetzt werden. Der sparsame Einsatz von Außenbeleuchtung spart zudem Energie.

4 Hinweise zur Grünordnung

- Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).
- Für Saatarbeiten gilt DIN 18917.
- Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.
- Beschränkung der Fall- und Rodungszeiten/Artenschutz
Eine Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Brutzeiten, zulässig. Abrissarbeiten müssen außerhalb der Brutperiode und der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, in den Monaten Oktober bis Februar begonnen werden. Sind Fall-, Rodungs- oder Abrissarbeiten innerhalb der o.g. Ausschlusszeitraume notwendig, sind diese nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung oder Verletzung von Tieren, Zerstörung oder Aufgabe von Gelegen) kommt.

- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
Der Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen erfolgt nach den Vorgaben der DIN 18920.

5 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (SCHMID, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden.

Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutz (https://wuawien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprallan-glasflaechen)

6 Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Es ist zu besorgen, dass bei zukünftiger Planung von Tiefgaragen Schadstoffe (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) unterstützt durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser in den Untergrund und somit ins Grundwasser gelangen kann.

Gemäß Wassergesetz § 43 Abs. 5 hat die Wasserbehörde Arbeiten an Erdaufschlüssen zu untersagen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und die Schäden nicht durch Inhalts- oder Nebenstimmungen nicht verhütet, beseitigt oder ausgeglichen werden können.

Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch o. g. Schadstoffe zu verhüten, ist der Tiefgaragenboden undurchlässig zu gestalten.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

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

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

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen. Eine Überbauung des verdolten Mühlbachs ist nicht zulässig. Ein Gewässerrandstreifen besteht an verdolten Gewässern nicht.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.

Die Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung vom reinem Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf, sowie der Einhaltung der bestehenden Bohrtiefenbegrenzung durch das Wasserrechtsamt in einem Erlaubnisverfahren festgestellt. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme wird empfohlen.

7 Kommunalabwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Niederschlagswasser soll verstärkt vorrangig in blau-grünen Infrastrukturen zwischengespeichert und genutzt oder ortsnah schadlos versickert und nicht vorrangig abgeleitet werden. Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze, Trockenheit und Folgen von Starkregenereignissen besser vorgebeugt werden.

Volumenänderungen von Speichern (z. B. Bodenspeicher, Zisternen) nähern sich bei Langzeitbilanzen dem Wert Null und werden in den Bilanzgleichungen daher nicht aufgeführt.

Um sich im Rahmen der Strategie für ein Urbanes Wasserressourcenmanagement (UWRM) in Siedlungsgebieten zukünftig stärker am natürlichen Wasserhaushalt einer unbebauten Fläche als Referenz zu orientieren, wird im Zusammenhang mit den geplanten Nachverdichtungen im Plangebiet die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz als Planungsgrundlage empfohlen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

8 Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

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

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.

Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz).

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 und die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.

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

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Blei, Kupfer, Zink) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Niederschlagswasser, das von unbeschichteten Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig.

Bei Bauungen in Hanglage wird darauf hingewiesen, dass es bei einem eventuell auftretenden Starkregen zu Schäden kommen kann. Für ein solches Starkregenereignis wird empfohlen, planerisch und baulich vorzusorgen.

9 Starkregen/Hochwasserschutz

Der Mühlbach ist ein Gewässer II. Ordnung und ist im Bereich des Plangebietes verdolt. An verdolten Gewässern besteht kein Gewässerrandstreifen. Eine Überbauung ist jedoch nicht zulässig.

Der Mühlbach und der Brenkenbach wurden bei den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen bei den Berechnungen der Flussgebietsuntersuchung Dossenheim vom 14.04.2021 überschwemmt werden.

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

10 Zisternen/Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der **Überlauf** einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

11 Baugrund

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

12 Bodenschutz/Altlasten

Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen, sind rechtzeitig zu planen und im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes mit dem Landratsamt Rhein-Neckar, Umweltamt (Bodenschutz) abzustimmen. Dies betrifft

z.B.:

- Bodenverwertungskonzept
- Schutz des Oberbodens
- Beachtung der Ausschlusskriterien in Wasserschutzgebieten (§ 12 Bundes-Bodenschutzverordnung)

Durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden auf dem Baugrundstück sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosem Oberboden anzudecken.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Die Befestigung oder Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Bei allen Baumaßnahmen ist entsprechend DIN 18915 humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung).

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund zu Tage treten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

Gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vier Grundstücke, die als Altstandorte (AS) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.

Es handelt sich hierbei um die Standorte

Obj.-Nr. 06012-000, AS „Schlosserei Gauch-Riedling, Bahnhofstr. 11“

Grundstück Flst.-Nr. 491/4

Wirkungspfad	Handlungsbedarf
Boden-Grundwasser	A (Ausscheiden) (BN 1)
Boden-Mensch	bislang unbewertet

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte II A – 3. Änderung“

Entwurf Textteil, Stand: 13.01.2026

Obj.-Nr. 04617-000, AS „Bauunternehmung Reinhard, Friedrichstr. 12“

Grundstück Flst.-Nr. 476/1

Wirkungspfad	Handlungsbedarf
Boden-Grundwasser	A (Ausscheiden) (Vorklassifizierung)
Boden-Mensch	bislang unbewertet

Obj.-Nr. 04637-000, AS „Zimmerei Barth, Schlüsselweg 2“

Grundstück Flst.-Nr. 3618

Wirkungspfad	Handlungsbedarf
Boden-Grundwasser	A (Ausscheiden) (Vorklassifizierung)
Boden-Mensch	bislang unbewertet

Obj.-Nr. 04618-000, AS „Bau- und Möbelschreinerei Schuler, Friedrichstr. 43“

Grundstück Flst.-Nr. 3615/2

Wirkungspfad	Handlungsbedarf
Boden-Grundwasser	A (Ausscheiden) (BN 1)
Boden-Mensch	bislang unbewertet

Diese Angaben beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund zu Tage treten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

13 Denkmalschutz

Bei baulichen Eingriffen wie auch für eine Veränderung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals (Gebäude Friedrichstraße 16) sowie der zugehörigen Grün- und Freiflächen bedarf es gemäß § 8 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Daher wird diesbezüglich eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden empfohlen.

Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten zudem frühzeitig im Vorfeld der Nachverdichtung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck der

Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft (Prüffall Gräberfeld) vorzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

14 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

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

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten sind einzuhalten.

F Pflanzenlisten

Für die Anpflanzungen werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Deutscher Name	Botanischer Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Bäume						
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		x	(x)	x	x
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	x		(x)	x	x
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x		-	x	x
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>		x	-	x	x
Grauerle	<i>Alnus incana</i>		x	-	x	x
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>		x	(x)	x	x
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		x	(x)	x	x
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	x			x	x
Esche*	<i>Fraxinus excelsior*</i>	x		(x)	x	x
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	x		-	x	x
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		x	-	x	x
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>		x	-	x	x
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	x		x	x	x
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	x		x	x	x
Silberweide	<i>Salix alba</i>	x		-	x	x
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	x		/	x	x
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	x		(x)	x	x
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	x		-	x	x
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	x		-	x	x
* Verwendung ist zurzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht zu empfehlen						

Außerdem können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte II A – 3. Änderung“

Entwurf Textteil, Stand: 13.01.2026

Deutscher Name	Botanischer Name	Größe		Verwendung		
		1	2	a	b	c
Sträucher						
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>				x	x
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>				x	x
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>				x	x
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>				x	x
zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>				x	x
eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>				x	x
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>				-	x
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>				-	x
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>				-	x
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>				x	x
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>				x	x
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>				-	x
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>				x	x
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>				x	x
Salweide	<i>Salix caprea</i>				x	x
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>				x	x
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>				x	x
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>				x	x
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>				x	x
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>					x
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>					x
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>					x
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>					x

Größe

1: Baum I. Ordnung (Maximalhöhe >20 m)

2: Baum II. und III. Ordnung (Maximalhöhe <20 m)

Verwendung

a: Straßen, Parkplätze

b: Spielplätze

c: Ortsränder, Hecken, Grünflächen

Gemeinde Dossenheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte II A – 3. Änderung“

Entwurf Textteil, Stand: 13.01.2026

Legende:

x = zutreffend / geeignet

(x) = geeignet mit Einschränkungen / in Sorten

- = nicht geeignet

/ = keine Angaben

G Aufstellung und Ausfertigung

Aufstellung:

Gemeinde Dossenheim

Dossenheim, den

David Faulhaber, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dossenheim, den

David Faulhaber, Bürgermeister