

Gemeinde Dossenheim

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

Entwurf

Begründung, 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 – Projektleiterin
Claudio Miracapillo – Projektleiter

Stuttgart, den 13.01.2026

Inhalt

A	Planungsvorhaben	3
1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2	Lage und Beschreibung der Gemeinde Dossenheim	3
3	Lage des Plangebiets	4
4	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
5	Rechtsverfahren nach § 13a BauGB	5
6	Flächenbedarf	6
7	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
7.1	Betrachtung der Schutzgüter	7
7.2	Wechselwirkungen	9
7.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Status quo-Prognose)	9
7.4	Zusammenfassung	10
8	Ver- und Entsorgung	10
8.1	Wasserversorgung	10
8.2	Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung	10
8.3	Verkehrerschließung.....	10
8.4	Energie und Telekommunikation	10
8.5	Müllentsorgung	10
B	Planungsrechtliche Ausgangslage	11
1	Regionalplan	11
2	Flächennutzungsplan	11
3	Bebauungspläne	11
C	Flächenberechnung	12
D	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1	Art der baulichen Nutzung	13
1.1	Besonderes Wohngebiet (WB)	13
2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	13
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	14
2.3	Bezugshöhen (BZH)	14
3	Bauweise	14
4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
5	Stellung baulicher Anlagen	15
6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
7	Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen	16
8	Öffentliche Verkehrsflächen	16
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
10	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	17
E	Örtliche Bauvorschriften	18

Gemeinde Dossenheim

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

Entwurf Begründung, Stand: 13.01.2026

1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	18
2	Werbeanlagen	18
3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen	18
4	Außenantennen.....	18
5	Niederspannungsfreileitungen.....	18
6	Stellplatzverpflichtung.....	19
7	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	19
F	Aufstellung.....	20

A Planungsvorhaben

1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Dossenheim beabsichtigt, durch eine gezielte städtebauliche Weiterentwicklung bestehende innerörtliche Potenziale zu nutzen und gleichzeitig den Charakter des Ortskerns zu bewahren.

Da seitens der Kommune derzeit nur wenige Flächenreserven für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen, legt die Gemeinde Dossenheim seit längerem verstärkt einen Fokus auf die Innenentwicklung. Neben der Aktivierung von leerstehenden Gebäuden spielt auch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden eine wichtige Rolle. Dazu gehören ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die nicht mehr oder in der Größe nicht mehr benötigt werden, sowie gewerblich genutzte Objekte, deren Betrieb und evtl. Betriebserweiterungen im städtischen Kontext durch Emissionsauflagen eingeschränkt werden.

Für das ca. 4,6 ha große Plangebiet sollen planungsrechtlich strukturierte und einheitliche Voraussetzungen für Umbaumaßnahmen und Erweiterungen von Bestandsgebäuden sowie für mögliche Neubebauungen unter den Aspekten zeitgemäßer Wohnverhältnisse geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Gebietes gesichert werden. Für die bestehende Bebauung gilt Bestandsschutz.

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II A – 3. Änderung“ verfolgt die Gemeinde Dossenheim das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durch eine höhere Flexibilität in der Bebaubarkeit zu fördern, die Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Bauvorhaben zu verbessern, innerörtliche Wohnraumpotenziale besser auszuschöpfen und die Notwendigkeit von Befreiungen deutlich zu reduzieren.

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten und gleichzeitig eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, wurden folgende städtebauliche Zielsetzungen formuliert:

- Entsiegelung und Erhalt Grünflächen / Böschung
- Städtebauliche Kante entlang der Straßen
- Einhaltung der Firstrichtung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (traufständig)
- Aufstockung (Geschossigkeit bis zu 3 Vollgeschosse im gesamten Plangebiet)
- Aufstockung (Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss in Teilbereichen)

2 Lage und Beschreibung der Gemeinde Dossenheim

Die Gemeinde Dossenheim liegt mit ihren ca. 12.700 Einwohnern (Q 2/2024, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) im Rhein-Neckar-Kreis, im Nordwesten von Baden-Württemberg. Sie grenzt an die Stadt Heidelberg im Süden sowie an die Gemeinden Edingen-Nackarhausen im Südwesten, Ladenburg im Westen und Schriesheim im Norden.

3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Dossenheim, östlich der Bahnlinie Heidelberg – Weinheim – Mannheim und umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha. Im Norden wird das Plangebiet von der Bahnhofstraße und im Westen von der Richard-Wagner-Straße begrenzt. Es handelt sich um ein bebautes Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Bebauung ist vorwiegend zweigeschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses.

Aufgrund der ehemals landwirtschaftlich geprägten Strukturen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zahlreiche Nebengebäude wie Schuppen und Scheunen vorhanden, die inzwischen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Die Nebengebäude stehen entweder leer oder wurden bereits einer anderen Nutzung zugeführt.

Im Plangebiet sind neben der dominierenden Wohnnutzung vereinzelte Dienstleistungsnutzungen entlang der Friedrichstraße vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt liegt an der Ecke Bahnhofstraße / Friedrichstraße.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Hauptstraße, Friedrichstraße, Richard-Wagner-Straße und Beethovenstraße) gesichert. Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude erfolgt über private Grundstücke. Im Norden des Plangebiets verläuft von der Hauptstraße zur Richard-Wagner-Straße eine Fuß- und Radwegeverbindung durch das Plangebiet. Die Bahngleise der Bahnlinie 5 Heidelberg – Mannheim – Weinheim verlaufen südwestlich des Plangebiets. Der Bahnhof Dossenheim befindet sich in unmittelbarer Nähe westlich des Gebiets.

Im Südwesten befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Umspannstation, welche in ihrem Bestand gesichert wird.

Das Plangebiet fällt von Ost nach West um ca. 7 m ab.

4 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte II A – 3. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha und beinhaltet die Flurstück Nrn. 68 (Teilfl.), 124 (Teilfl.), 408/1 (Teilfl.), 472, 473, 474, 475/1, 476/1, 477, 477/1, 478, 484, 491/2, 491/3, 491/4, 491/5, 491/6, 491/7, 491/8, 491/9, 491/10, 491/11, 491/123314, 3316, 3325, 3329, 3329/1, 3329/2, 3329/3, 3329/4, 3330, 3330/1, 3330/2, 3330/3, 3330/5, 3330/6, 3330/4, 3334, 3338, 3339, 3341, 3334/1, 3342, 3345, 3346, 3346/3, 3347/2, 3462 (Teilfl.), 3504, 3504/1, 3613, 3613/1, 3613/2, 3613/3, 3613/4, 3613/5, 3613/10, 3615/1, 3615/2, 3618, 3619, 3619/1, 3619/2, 3620, 3620/1, 3620/2, 3638, 3640, 3642, 3643/1, 3643/3, 3644, 3645, 3646, 3647/5, 3647/7, 4217, 4223, 4224, 4225, 4226, 4227, 4228, 4229, 4230, 4231, 4232, 4233, 4234, 4235, 4235/1, 4237, 4238, 4239, 4240, 4240/1, 4559 (Teilfl.) und 4608 (Teilfl.).



Abbildung 4: Abgrenzung Geltungsbereich Bauungsplan „Ortsmitte II A – 3. Änderung“

5 Rechtsverfahren nach § 13a BauGB

Der Bauungsplan wird als Bauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung eines Siedlungsgebiets im Innenbereich dient.

Die im Bauungsplan festgesetzte Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) ergibt sich wie folgt:

Durch differenziert festgesetzte Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,6 in unterschiedlichen Bereichen des Plangebiets ergibt sich zukünftig in der Summe eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 qm.

Die Grundfläche liegt damit unter 20.000 m², sodass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird.

Es sind keine weiteren Bauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es bestehen

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe). Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine formale Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt wurden ermittelt und in angemessener Form in die Abwägung eingestellt (siehe Kap. A.7).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplante maßvolle Nachverdichtung und Bebauung ist die Änderung des Planungsrechts und damit die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte II A – 3. Änderung“ erforderlich.

6 Flächenbedarf

Aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde Dossenheim in unmittelbarer Nähe zu den Städten Heidelberg und Mannheim innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar besteht eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere durch junge Familien und Berufspendler.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortslage und ist bereits vollständig erschlossen. Die Nähe zur Stadtbahn-Haltestelle sowie die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bieten optimale Voraussetzungen für eine sofortige bauliche Nutzung.

Darüber hinaus zeichnet sich das Gebiet durch die fußläufige Erreichbarkeit sozialer Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten (u.a. katholischer Kindergarten und Kindertagesstätte „Kunterbunt“), Schulen (Kurfalzschule, Neubergschule) und medizinischer Versorgung aus. Die Nahversorgung ist durch den innerhalb des Plangebiets vorhandenen Supermarkt, Bäckereien und weitere Dienstleistungsangebote im Ortskern gewährleistet.

Die Schaffung neuer Wohnmöglichkeiten ist für die Gemeindeentwicklung von zentraler Bedeutung. Sie trägt dazu bei, dem demographischen Wandel entgegenzuwirken und eine gesunde Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen. Durch die Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen wird die langfristige Sicherung der sozialen, kulturellen und infrastrukturellen Angebote in Dossenheim unterstützt.

Die geplante Bebauungsplanänderung ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung (z.B. durch Anbauten, Aufstockungen sowie Neubauten) im Innenbereich und leistet damit einen Beitrag zur sparsamen Nutzung von Grund und Boden. Sie entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und eine nachhaltige Ortsentwicklung.

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a wird von einer Umweltprüfung abgesehen und Eingriffe gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Allerdings müssen die Umweltbelange nach § 1 (6) 7 BauGB auch in diesem Verfahren in der Abwägung beachtet werden. Das bedeutet insbesondere, dass unnötige Beeinträchtigungen vermieden werden sollen.

Außerdem sind Belange des Artenschutzes, des gesetzlichen Biotopschutzes und des Umweltschadensrechtes, die nicht der bauplanungsrechtlichen Abwägung zugänglich sind, zu beachten. Die Belange werden in diesem Verfahren wie folgt berücksichtigt (vgl. Betrachtung der Umweltbelange (Büro IUS) vom 23.10.2025):

7.1 Betrachtung der Schutzgüter

Tiere/Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist stark anthropogen überprägt, weist jedoch im Bereich der Hausgärten auch naturraum- bzw. standorttypische Vegetationsstrukturen auf. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude stellen nur vereinzelt potenzielle Quartiere für gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse bereit. Fledermausquartiere oder Nistplätze von Brutvögeln in leerstehenden Dachstühlen sind unwahrscheinlich, können jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Auch Gehölzbestände können gebüsch- oder höhlenbrütenden Vogelarten oder baumbewohnenden Fledermäusen als Quartier dienen. Von einem Vorkommen störungsempfindlicher Arten ist aufgrund dauerhafter Störungen im Plangebiet nicht auszugehen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden Fäll- und Rodungszeitenbeschränkungen, Abriss- bzw. Sanierungszeitenbeschränkungen, die Verwendung naturverträglicher Beleuchtung, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag sowie das Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter bzw. das Anbringen von Insektenhotels im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen des Bauantrags zu konkreten Bauvorhaben sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Ggf. müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden:

1. Künstliche Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter

Bei einer Betroffenheit höhlen- oder nischenbrütender Vogelarten werden vorgezogen, vor dem Abriss oder der Sanierung der Gebäude, künstliche Nisthilfen in der näheren Umgebung (bis 500 m) angebracht (Ausrichtung nach Süden oder Osten). Für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind bei gefährdeten Arten je drei, bei ungefährdeten Arten je zwei Nistkästen je Brutpaar auszubringen. Die Art der Nistkästen orientiert sich dabei an den Ansprüchen der jeweiligen Art.

2. Künstliche Quartiere für Fledermäuse

Für den Verlust von Fledermausquartieren werden vorgezogen, vor dem Abriss oder der Sanierung der Gebäude, fünf Fledermausflachkästen an Gebäuden und Bäumen in einem Umkreis von bis zu 500 m um das Bauvorhaben angebracht. Die Anbringung erfolgt jeweils in verschiedenen Himmelsrichtungen (außer Nordausrichtung) in einer Höhe von 3 m bis 5 m.

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

Gemeinde Dossenheim

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

Entwurf Begründung, Stand: 13.01.2026

Fläche/Boden

Die ursprünglichen Bodenfunktionen der Böden im Geltungsbereich sind mit hoch bis sehr hoch (Parabraunerden) bzw. mittel bis hoch (Auenlehme) zu bewerten. Durch die intensive Nutzung sind die Böden im Geltungsbereich stark anthropogen überprägt, sodass sie die natürliche Bodenfunktionen nicht mehr in vollem Umfang erfüllen.

Zur Sicherung der Bodenfunktionen werden Maßnahmen wie die Begrenzung der überbaubaren Fläche, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Wege, der fachgerechte Ausbau und Wiedereinbau des Oberbodens sowie der Ausschluss schadstoffabgebender Materialien wie unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei festgesetzt. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden und Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem Material erfolgen.

Wasser

Der Geltungsbereich liegt anteilig innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“. Durch den Geltungsbereich verläuft der verdohlte Mühlbach. Im Norden des Geltungsbereichs mündet der ebenfalls verdohlte Brenkenbach in den Mühlbach. Bei beiden handelt es sich um Gewässer II. Ordnung.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Begrünung von Flachdächern zur Verzögerung des Oberflächenabflusses, Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen mit gedrosseltem Abfluss (im Bestand), Versickerung über belebte Bodenzonen oder Rigolen, Ausschluss von metallischen Dacheindeckungen ohne Schutzmaßnahmen sowie der Verzicht auf Überbauung der verdolten Gewässer.

Klima/Luft

Der Geltungsbereich lässt sich dem Gartenstadt-Klimatop zuordnen. Im Bereich der Freiflächen findet eine merkliche nächtliche Abkühlung statt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung des Klimaschutzes werden folgende Maßnahmen umgesetzt: Begrünung von Flachdächern mit extensiver Vegetation, Erhalt und Sicherung vorhandener Grünstrukturen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Förderung der Verdunstung sowie die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen zur Gewinnung regenerativer Energie.

Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Das Ortsbild ist geprägt durch eine offene Bebauung, welche sich zum größten Teil in einem gepflegten Zustand befindet.

Zur Sicherung des Ortsbildes und zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen werden Maßnahmen wie die Festsetzung der Bauweise und Höhenbegrenzung, Einschränkung greller Farben und reflektierender Materialien, Gestaltungsvorgaben für Fassaden und Dächer, Ausschluss störender Werbeanlagen, Erhalt der Fuß- und Radwege sowie die gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Flächen getroffen.

Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit)

Abgesehen von der Beethovenstraße sind die Straßenzüge im Geltungsbereich wenig frequentiert. Durchgangsverkehr innerhalb des Plangebiets ist nicht vorhanden. Die Lärmimmissionen, ausgehend von der südlich bzw. südwestlich gelegenen Bahnstrecke und der Bundesstraße B3 beschränken sich auf die rückwärtigen Bereiche des südlichen Teils des Geltungsbereichs. Insgesamt ist das Plangebiet als ruhige Wohngegend mit ausreichend Erholungsräumen (private Hausgärten) einzustufen.

Zur Sicherung der Wohn- und Erholungsfunktion werden Maßnahmen wie die Begrünung und Durchgrünung zur Verbesserung des Wohnumfelds, der Erhalt und die Pflege von Erholungsflächen und Wegen sowie der Ausschluss störender Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen festgesetzt.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Kulturdenkmal (Friedrichstraße 16). An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht öffentliches Interesse. Das Plangebiet liegt außerdem im Bereich eines Gräberfeldes unbestimmter Zeitstellung (Prüffall). Das Kulturdenkmal wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Das Gräberfeld und die damit verbundenen Hinweise werden in den Textteil übernommen.

7.2 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 Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten.

7.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Status quo-Prognose)

Sollte die vorliegende Planung nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereichs auch zukünftig entsprechend ihrer derzeitigen Nutzungsform als besonderes Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen sowie private Grünflächen (Hausgärten) genutzt werden. Eine Nachverdichtung durch eine Umnutzung leerstehender Gebäude oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Nebengebäude ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (Dossenheim Ortsmitte II a, 2. Änderung) nicht planungsrechtlich festgesetzt. Eine Nachverdichtung im Sinne der formulierten Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplans wäre nur sehr eingeschränkt möglich. Die derzeit bestehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter bleiben bestehen.

7.4 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nicht erheblichen Umweltauswirkungen und da es sich um ein bereits bebautes bzw. stark anthropogen überprägtes Gebiet handelt, sind durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

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

8.3 Verkehrserschließung

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

8.4 Energie und Telekommunikation

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

8.5 Müllentsorgung

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

B Planungsrechtliche Ausgangslage

1 Regionalplan

Für die Gemeinde Dossenheim ist der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) seit dem 15.12.2014 verbindlich. In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ festgelegt. Dies entspricht der geplanten Nutzung im Bebauungsplan.

2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen die Bebauungspläne „Ortsmitte II A“ (rechtskräftig seit 01.08.1997), „Ortsmitte II A, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 28.11.2008) und „Ortsmitte II A, 2. Änderung (rechtskräftig seit 08.07.2022).

Der Bebauungsplan „Ortsmitte II A“ setzt für das Plangebiet ebenfalls ein besonderes Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen, Fußwege sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird differenziert für die einzelnen Baugebiete zwischen 0,3 und 0,8 festgelegt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird teilweise über die Traufhöhe (4,50 m in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und 7,50 m entlang der Straßen) sowie über die Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,6 und 2,4 und die Geschossigkeit (maximal 3 Geschosse) definiert. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener, geschlossener und abweichender Bauweise (Grenzbauten) zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte II A“ bezieht sich auf die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, um an zwei Stellen im Plangebiet Bauvorhaben privater Eigentümer zu ermöglichen. Mit der 2. Änderung wurde zum einen im südwestlichen Teil des Plangebiets die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes (zuvor: private Grünfläche) ermöglicht, zum anderen erfolgte die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Anpassung der Bauweise (Ermöglichen von Grenzbauten anstelle der offenen Bauweise) und der Dachform (Flachdach anstelle eines geneigten Daches), um das Bauvorhaben eines privaten Eigentümers zu ermöglichen.

C Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte II A – 3. Änderung“ umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha mit folgender Unterteilung:

Besonderes Wohngebiet (WB)	ca. 36.077 m ²	= 79 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 9.470 m ²	= 21 %
<hr/>		
Gesamter Geltungsbereich	45.547 m²	= 100,0 %

D Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erhaltenden Nutzungsstruktur wird das Quartier im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet, das aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Abs. 2 BauGB genannten Anlagen (Dienstleistungsnutzungen und einen Lebensmittelmarkt) eine besondere Eigenart aufweist. Ziel der Planung ist es, im Plangebiet die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Eigenart des Plangebietes zu erhalten und fortzuentwickeln.

Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechen dem Charakter eines besonderen Wohngebiets und sind daher allgemein zulässig.

Um Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Einzelfällen zu ermöglichen, sind diese Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Nutzungsart und Wirkung nicht mit dem angestrebten ruhigen und wohnorientierten Quartierscharakter vereinbar sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern und der maximalen Firsthöhen (FHmax) bei Satteldächern, jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Bebauung im Bestand sowie der möglichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung der Pflanzgebotsfestsetzungen.

Im WB1 orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an der vorhandenen, dichten Bebauung am Bestand sowie an den Orientierungswerten für die GRZ von 0,6 in besonderen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO. In den rückwärtigen Bereichen wird aufgrund der geplanten lockeren Bebauung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Freiflächen und der festgesetzten Pflanzbindungen eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Ausnahme bildet der nördliche Bereich des Plangebiets, wo eine dichtere Bebauung bereits im Bestand vorhanden ist, sowie der südliche Bereich entlang der vorhandenen Bahnlinie, wo eine verdichtete Bauweise städtebaulich gewünscht ist.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Flachdächern (FD) anhand der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) sowie bei Satteldächern (SD) anhand der maximalen Firsthöhe (FHmax) festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze in Metern (m) festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird für die straßenseitigen, vorderen Grundstücksbereiche eine höhere Gebäudehöhe zugelassen als für den rückwärtigen Bereich des Plangebiets. Diese Differenzierung erfolgt aus städtebaulichen und funktionalen Gründen.

Der vordere Bereich entlang der öffentlichen Straßen (WB 1) ist durch eine ortsübliche, mehrgeschossige Bebauung mit Satteldächern und Dachgeschossnutzung geprägt. Eine höhere Gebäudehöhe in diesem Bereich ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung der straßenseitigen Bebauung.

Im rückwärtigen Bereich (WB 2) soll eine maßvolle Nachverdichtung erfolgen, die sich in die kleinteiligere Struktur und die vorhandenen Freiräume einfügt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe dient hier dem Schutz der angrenzenden Grundstücke, der Sicherung von Belichtung und Besonnung sowie der Wahrung von Grünstrukturen und Aufenthaltsqualitäten.

2.3 Bezugshöhen (BZH)

Die Regelung der Höhengestaltung bzw. Höhenlage (untere Bezugshöhe) erfolgt in Bezug auf die vorhandene Oberkante der mit Bezugspfeil definierten angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze. Dies gilt auch für eine Bebauung in zweiter Reihe bzw. für die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Die Festlegung einer Bezugshöhe sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig gestalterische Freiheiten bei der Gestaltung des Gebäudes und der Einfügung in die Topografie.

3 Bauweise

Als Bauweise ist abhängig von den unterschiedlichen Gebäudetypologien, der Grundstückszu- und der Bestandsbebauung eine offene bzw. abweichende Bauweise mit einseitiger oder zweiseitiger Grenzbebauung festgesetzt. Die Festlegung orientiert sich damit an der Bebauung im Bestand, ermöglicht gleichzeitig aber auch Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung und Wahrung der bestehenden städtebaulichen Qualität und der nachbarlichen Interessen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Entlang der Straßen wird durch die Festlegung von Baulinien die vorhandene städtebauliche Kante definiert und gesichert. Im Übrigen ermöglichen die großzügigen Baufenster eine möglichst flexible Ausnutzung der

Grundstücke. Unterirdische Gebäudeteile dürfen diese Grenzen überschreiten, sofern sie vollständig erdüberdeckt sind. Diese Regelung ermöglicht eine flexible Nutzung des Grundstücks (z.B. durch Tiefgaragen) bei gleichzeitiger Wahrung des Ortsbildes.

Das Zurücktreten hinter die festgesetzte Baulinie wird ausnahmsweise zugelassen, um eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen. Durch diese Regelung können Grundstücke im Sinne einer Nachverdichtung des Gebiets effizient genutzt werden, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen (städtebauliche Kante entlang des Straßenraums) zu beeinträchtigen.

5 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtungen sind entsprechend den Planeinschriften für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Die Festlegung von Firstrichtungen dient der Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sowie die Sicherung der räumlichen Gestaltung der Straßenräume entsprechend dem Bestand (überwiegend traufständige Bebauung).

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung des Ortsbildes werden die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen differenziert geregelt.

Nebenanlagen als Gebäude (z. B. Schuppen, Gewächshäuser, Fahrradüberdachungen) sind Höhe und Rauminhalt begrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass Nebenanlagen gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben und keine eigenständige bauliche Dominanz entwickeln. Sie schützt die Freiraumqualität innerhalb der Grundstücke und verhindert eine übermäßige bauliche Verdichtung durch Nebengebäude. Der festgesetzte Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen dient der Sicherung von Sichtbeziehungen, der Verkehrssicherheit und der gestalterischen Qualität des Straßenraums.

Nebenanlagen zur Versorgung (z. B. Telekommunikation, Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Ihre Zulassung ist notwendig, da sie der technischen Infrastruktur und der Versorgungssicherheit des Baugebiets dienen. Die Ausnahme ermöglicht eine flexible und funktionale Platzierung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit.

Offene Stellplätze sowie oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, mit Ausnahme der mit „pfb“ gekennzeichneten Flächen. Diese Einschränkung dient dem Schutz von Bereichen mit besonderer gestalterischer oder freiraumbezogener Funktion, etwa zur Erhaltung von Grünstrukturen oder zur Sicherung von Aufenthaltsqualitäten. Gleichzeitig wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Schaffung von Stellplätzen ermöglicht.

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Diese Festsetzung fördert eine flächensparende und gestalterisch unauffällige Unterbringung von Stellplätzen. Sie trägt zur Reduzierung oberirdischer Versiegelung bei, verbessert das Mikroklima und erhält die Nutzbarkeit der oberirdischen Freiflächen für Begrünung und Aufenthalt.

7 Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Flachdächern dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigen, da diese wesentlich zur Regenwasserrückhaltung und zum Mikroklima beitragen. Auf Satteldächern sind die Anlagen aus gestalterischen Gründen in die Dachfläche zu integrieren oder abstandsfrei aufzubringen, um ein ruhiges und einheitliches Dachbild zu gewährleisten. Diese Festsetzungen beeinträchtigen nicht die gesetzlich verankerte Photovoltaik-Pflicht des Landes Baden-Württemberg gemäß dem Klimaschutzgesetz BW.

8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Straßen werden im Sinne einer flexiblen Gestaltung des Straßenraums als öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen im Bereich des verdohnten Mühlbachs sowie zwischen Richard-Wagner-Straße und Friedrichstraße werden durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg/Radweg) dauerhaft gesichert. Zur Sicherung der öffentlichen Parkierungsflächen erfolgt ebenfalls eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkierung).

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

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und Förderung der Grundwasserneubildung sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen. Zum Schutz wildlebender Arten gelten zeitliche Einschränkungen für Fäll-, Abriss- und Sanierungsarbeiten sowie Anforderungen an vogelschlagsichere Verglasungen und insektenfreundliche Beleuchtung. Um dem Verlust von potenziellen Quartieren von Höhlenbrütern vorzubeugen, sind bei baulichen Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück Nisthilfen oder ein Insektenhotel anzubringen. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss wieder einzubauen, um die wertvolle Bodenstruktur zu erhalten und eine nachhaltige Nutzung des Baugrundstücks zu gewährleisten. Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur mit nichtmetallischer Beschichtung zulässig, um Einträge von Schwermetallen in Boden und Wasser durch Regenwasser zu vermeiden und die Umwelt zu schützen.

10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Förderung des Mikroklimas, der Biodiversität und der Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis einschließlich 5° dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Begrünung verbessert die Luftqualität, reduziert Temperaturspitzen, speichert Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Insekten und Vögel. Technische Aufbauten wie Lichtkuppeln oder Lüftungsgeräte dürfen bis zu 25 % der Dachfläche unberücksichtigt bleiben, um funktionale Anforderungen zu ermöglichen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen und mit einer trockenheitsverträglichen, artenreichen Saatgutmischung eingesät werden, um eine dauerhafte Begrünung sicherzustellen. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Schotterungen und lose Materialschüttungen sind unzulässig, da sie die Bodenfunktionen beeinträchtigen, die Artenvielfalt verringern und zur Überhitzung beitragen. Die Pflanzbindungen (pfb 1/pfb 2) dienen dazu, die vorhandenen Grünstrukturen, das Ortsbild und die ökologische Funktion langfristig zu sichern.

E Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten dienen der Sicherstellung eines gestalterisch einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes. Mindestabstände zum First des Hauptdaches sowie Begrenzungen von Länge und Dachform bei Querbauten gewährleisten eine klare Lesbarkeit der Baukörperstruktur und verhindern eine optische Überformung der Hauptdächer. Die Begrünung von Flachdächern trägt zur ökologischen Qualität und Klimaanpassung im Siedlungsraum bei. Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig, um unerwünschte Blendwirkungen, Umweltbelastungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

2 Werbeanlagen

Zur Sicherung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes ist für die Errichtung von Werbeanlagen die jeweils geltende Werbeanlagensatzung der Gemeinde Dossenheim maßgeblich. Diese regelt Art, Größe, Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen und gewährleistet, dass sie sich in das städtebauliche Umfeld integrieren und keine gestalterischen oder funktionalen Beeinträchtigungen verursachen.

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen

Zur Wahrung eines offenen und freundlichen Straßenraums sowie zur Sicherstellung von Sichtbeziehungen und sozialer Durchlässigkeit dürfen Einfriedungen im Bereich von 1,50 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Diese Begrenzung verhindert eine abschottende Wirkung gegenüber dem öffentlichen Raum, trägt zur gestalterischen Einheitlichkeit bei und fördert die Aufenthaltsqualität im Straßenumfeld.

4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und gestalterisch hochwertigen Ortsbildes ist je Gebäude nur eine Gemeinschaftssatellitenanlage zulässig. Dies verhindert eine optische Überfrachtung durch Mehrfachanlagen und reduziert technische Störungen. Eine zusätzliche Außenanlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Informationsfreiheit durch nicht empfangbare Kanäle wesentlich eingeschränkt ist. Parabolantennen sind ausschließlich auf Dächern oder an Gebäudewänden zulässig und müssen farblich an die jeweilige Fassade oder Dacheindeckung angepasst werden, um eine visuelle Integration in die Gebäudehülle sicherzustellen.

5 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen nicht zugelassen.

6 Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzung von 1,0 Stellplatz pro Wohnung gewährleistet eine angemessene Versorgung mit Pkw-Stellplätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Mobilitätsstruktur. Durch die Lage im Ortszentrum und durch die Nähe der Straßenbahnhaltestelle ist das Plangebiet voll integriert und nicht in vollem Umfang auf den Individualverkehr durch Kraftfahrzeuge angewiesen.

7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Begrenzung technischer Eingriffe in die Geländeform sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Höhe von maximal 0,80 m beschränkt. Diese Regelung dient dem Erhalt der natürlichen Topografie, verhindert massive Geländeänderungen und schützt angrenzende Grundstücke vor optischen und funktionalen Beeinträchtigungen. Für funktional notwendige Bereiche wie Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe oder untergeordnete Zugänge können höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern ausnahmsweise zugelassen werden, um eine barrierefreie und nutzungsfreundliche Erschließung in Einzelfällen zu ermöglichen.

Gemeinde Dossenheim

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

Entwurf Begründung, Stand: 13.01.2026

F Aufstellung

Aufstellung:

Gemeinde Dossenheim

Dossenheim, den

David Faulhaber, Bürgermeister