



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

**„Ortsmitte II A“  
Änderung 2**

**BEGRÜNDUNG**

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro  
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)  
Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen  
[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

● Stadtentwicklung ● CAD / GIS ● Vermessung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
1.4	Bedarf	4
1.5	Konkrete Planänderungen	5
1.6	Ehemalige Bebauung	5
1.7	Planung	5
1.8	Alternativen	6
1.9	Örtliche Planungen	7
1.10	Schutzgebiete	7
1.11	Angaben zum Plangebiet	7
1.12	Kosten, Finanzierung	8
1.13	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
1.14	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	9
1.15	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	9
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.3	Bauweise	15
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	15
2.6	Stellplätze und Garagen	15
2.7	Nebenanlagen	15
2.8	Öffentliche Verkehrsflächen	16
2.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
2.10	Flächen für Versorgungsanlagen	16
2.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
2.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	16
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
3.1	Äußere Gestaltung	18
3.2	Werbeanlagen	18
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	18
3.4	Außenantennen	18
3.5	Niederspannungsfreileitungen	18
3.6	Stellplatzverpflichtung	18
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	19

**Anlagen: keine**

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

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

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

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

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

### 1.2 Lage, Bestand

#### Teilbereich A

Der Teilbereich A des Plangebiets liegt im direkten Ortszentrum von Dossenheim südlich der Bahnhofstraße und zwischen der Friedrich- und Richard-Wagner-Straße.

Die Grundstücksfläche war ehemals mit einem Wohnhaus und einem Schuppen bebaut, welche zwischenzeitlich abgebrochen sind.

Auf den Grundstücken bzw. in direkter Nachbarschaft befinden sich überwiegend ortsübliche zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschossnutzung (ggf. Gauben) und Satteldächern.

Östlich verläuft der ehemalige Mühlbach, welcher verdolt ist und als Fuß- und Radweg genutzt wird.

Das Plangebiet selbst ist eben, sonstige topographische Besonderheiten oder Anpflanzungen etc. sind nicht vorhanden.



#### Teilbereich B

Der Teilbereich B des Plangebietes liegt südlich der Beethovenstraße und nördlich der OEG-Bahnlinie.

Die Grundstücke sind im bisherigen Bebauungsplan als eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation), Grünfläche und als Verkehrsfläche ausgewiesen.

### 1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

#### Teilbereich A

Nachdem die bisherigen Nutzungen aufgegeben worden ist wurde das Baugrundstück geräumt und soll nun einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Hierzu beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine neue und verdichtete ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung im Ortskern auf einer allseitig von Bebauungen umgebenden innerörtlichen Fläche auszuweisen um dieses Areal fortzuentwickeln und in die umgebende Bebauung zu integrieren.

Hierdurch wird die Gemeinde dem allgemein angestrebten Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht und vermeidet die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation / Ortsbild zu erhalten.

#### Teilbereich B

In diesem Bereich sollen dringend benötigte PKW-Stellplätze geschaffen werden, um die umliegenden Verkehrsfläche von parkenden Fahrzeugen zu entlasten.

Hierzu soll die vorhandene Umspannstation verlegt werden und die bisherige Grünfläche umgenutzt werden, da diese aufgrund ihrer geringen Größe und des Zuschnittes keine wesentliche Erholungsfunktion eingenommen hat.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

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

#### **1.4 Bedarf**

Nachdem in Dossenheim aufgrund der Lage in der Metropolregion Heidelberg - Mannheim und insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu Heidelberg eine stetige und sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll die vorhandene und bisher nur teilweise genutzte Fläche einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich geradezu an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen, der Lage am Ortszentrum und die direkte Nachbarschaft zur OEG-Haltestelle die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in näherer Umgebung optimal vorhanden sind.

Neue Wohnmöglichkeiten sind für die Entwicklung der Gemeinde Dossenheim unbedingt notwendig um u.a. junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung unabdingbar notwendig.

## 1.5 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

### Planbereich A:

- Anpassung / Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) in Anlehnung an die max. zulässige Grundflächenzahl
- Festlegung von Baulinien zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltung (Erhaltung der Gebäudeflucht an der Bahnhofstraße bzw. des Ortsbildes mit zusammengebauten Gebäuden)
- Festlegung eindeutiger und klar definierter Gebäude- und Traufhöhen unter besonderer Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen und der vorhandene Nachbarbebauungen
- Anpassung der Örtliche Bauvorschriften (Gestaltung, Dachaufbauten etc.) an aktuelle / moderne, bedarfsgerechte Bauformen
- teilweiser Verzicht auf Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse und allgemein zur Geschossflächenzahl (obsolet) zur Vermeidung von redundanten Festsetzungen aufgrund der nun eindeutigen Definition der Gebäudekubatur (Trauf-, Gebäudehöhe, Dachform und Neigung)

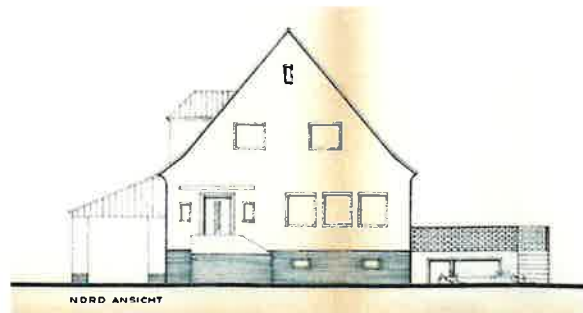
### Planbereich B:

- Verschiebung der Trafostation
- Ausweisung eines öffentlichen Stellplatzfläche auf der bisherigen Grün- bzw. Verkehrsfläche

## 1.6 Ehemalige Bebauung

Das Plangebiet war bis zur seiner Freiräumung im Vorgriff auf die nun anstehende Neubebauung im hinterliegenden Bereich mit einem klassischen Einfamilienhaus mit einem Satteldach (Traufhöhe ca. 4,5 m / Firsthöhe ca. 9,5 m / Dachneigung ca. 50°) einschließlich entsprechenden Nebengebäuden bebaut.

Die Grundfläche betrug ca. 9 m x 8 m zzgl. eines Anbaus für die Terrasse mit Hobbyraum im UG und eines Schuppen.



## 1.7 Planung

Für das Plangebiet soll eine Nachverdichtung erfolgen, welche aus einem ortsüblichen Satteldachgebäude an der Bahnhofstraße mit 2 Geschossen und einem Dachgeschoss sowie einem weiteren Spitzbodeneinschließlich einer Gaube zur Bahnhofstraße und einem doppelten Querbau auf der rückwärtigen Dachseite besteht.

Daran schließt sich im hinteren Bereich ein Flachdachgebäude mit Hinterhof an, welches aus 2 Geschossen und einem zusätzlich aufgesetztem Staffelgeschoss besteht. Vorgesehen sind bis zu 6 Wohneinheiten mit entsprechend 6 PKW-Stellplätzen im EG.

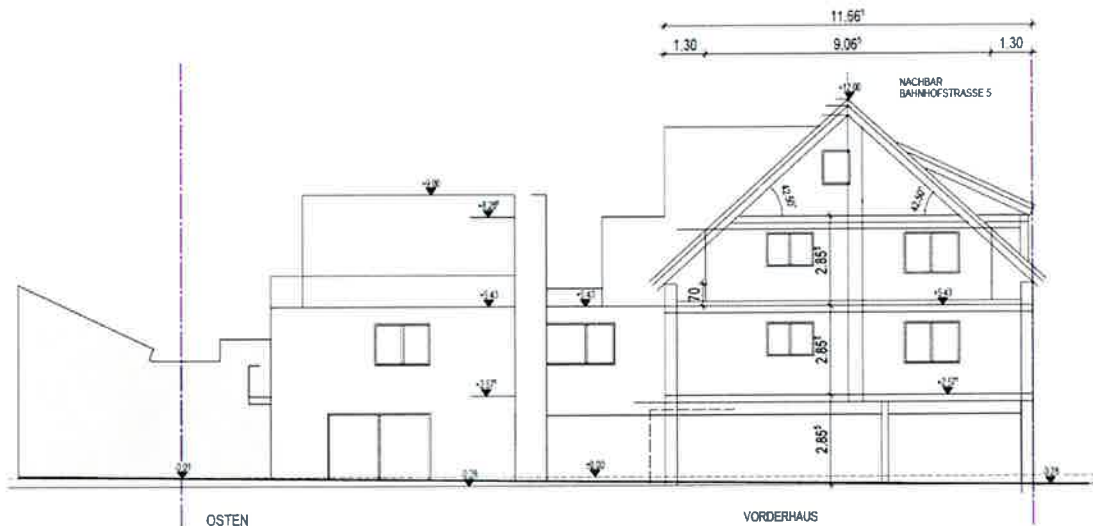
Ansicht Bahnhofstraße:



perspektivische Ansicht Südost:



Schnitt



### 1.8 Alternativen

Für die Bebauung des rückwärtigen Bereiches wurden mehrere Optionen geprüft, u.a. ein Gebäude mit einem ebenfalls steileren Satteldach sowie ein Flachdachgebäude ohne zusätzliches Staffelgeschoss.

Option 1 (Satteldach)



Option 2 (Flachdach)



## 1.9 Örtliche Planungen

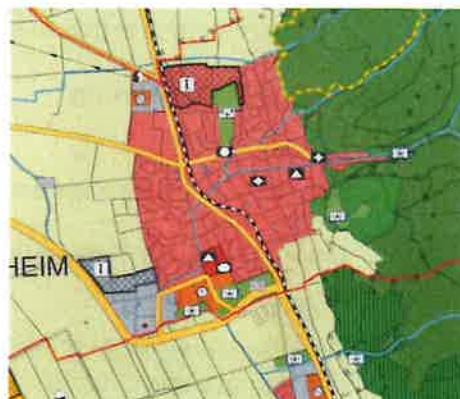
### 1.9.1 Bebauungspläne

Durch diesen Bebauungsplan wird dieser Bebauungsplan geändert, andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

### 1.9.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



## 1.10 Schutzgebiete

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

Beide Planbereiche liegen innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV WGV Eichelberg“ mit der WSG-Nr. 226.042.

## 1.11 Angaben zum Plangebiet

### 1.11.1 Abgrenzung und Größe

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

Planbereich A: Flst. 491/11

Planbereich B: Flst. 3346, 3346/3, 3347/2 und teilweise 3329/1 (Beethovenstraße)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup> (Planbereich A) und ca. 430 m<sup>2</sup> (Planbereich B).

### 1.11.2 Flächenbilanz

#### Teilbereich A:

Verkehrsflächen	0 m <sup>2</sup>	=	0 %
Baufläche WB	ca. 550 m <sup>2</sup>	=	100 %

#### Teilbereich B:

Stellplatzfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>	=	93 %
Versorgungsfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>	=	7 %
Gesamt	ca. 980 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 1.11.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist im Planbereich A ein Baugrundstück vorgesehen.

### 1.11.4 Nutzungsdichten

Aus der Planung heraus ergeben sich für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

- a) Wohneinheiten (WE):  
Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Es wird von 6 Wohneinheiten ausgegangen.
- b) Einwohner (EW):  
Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,1 Einwohner je Wohneinheit ergeben sich ca. 13 neue Einwohner für die geplante Bebauung.

## **1.12 Kosten, Finanzierung**

### 1.12.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Investor getragen.

## **1.13 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### 1.13.1 Wasserversorgung

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

### 1.13.2 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.

Eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser in das Kanalnetz sollte vermieden werden, weshalb auf den Baugrundstücken selbst eine Sammlung, gedrosselte Ableitung, Versickerung oder Verdunstung vorgesehen werden sollte. Die Ableitung bzw. Versickerung ist nur zulässig, wenn das Wasser zuerst durch bzw. über eine belebte Bodenschicht geleitet und vorgereinigt wird.

### 1.13.3 Verkehrserschließung

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

### 1.13.4 Energie- und Telekommunikation

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

### 1.13.5 Müllentsorgung

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

### 1.13.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich die Grundstücke bereits im Eigentum des Investors befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

## 1.14 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

### 1.14.1 Baugrund, Kampfmittel

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Kampfmittel ist ebenfalls nicht bekannt.

### 1.14.2 Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten ist aktuell nicht bekannt.

## 1.15 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

### Schutzgut Tiere / Pflanzen

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit der Innerortslage sowie der geplanten Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen sowie der verpflichtenden Anbringung von Nisthilfen für Vögel- und Fledermäuse ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.

### Fledermäuse / Vögel

Vorhandene Gebäude oder Bäumen sind keine vorhanden, die eine Bedeutung als Brutplatz bzw. Sommerquartier oder als Wochenstube haben könnten.

Für Bodenbrüter wie die Feldlerche fehlen die Standortvoraussetzungen.

### Reptilien

Geeignete Lebensstätten für Zauneidechsen sind nicht erkennbar. Es fehlen u.a. vegetationsarme Sonnenplätze, Steinriegel, Totholzhaufen und grabbare Bodenstellen für die Eiablage.

### Insekten

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

Aufgrund der Habitatausstattung sind auch keine wassergebundenen Tierarten wie Libellen zu erwarten.

### Amphibien

Es fehlen kleine Mulden, die periodisch Wasser führen könnten; im Gebiet steht i.d.R. auch nach Starkregen längerfristig kein Wasser.

#### Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung und der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der vorgeschriebenen Dachbegrünungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

#### Schutzgut Wasser

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

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung und der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der vorgeschriebenen Dachbegrünungen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

#### Schutzgut Luft / Klima

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

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung und der geplanten überwiegend offenen Bebauung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie und der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und der vorgeschriebenen Dachbegrünungen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen bereits von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

Der Einfluss auf das Kleinklima wird durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere Gehölzpflanzungen und Dachbegrünung, aber auch die begrünten Freiflächen kompensiert.

#### Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der Innerortslage, welche weitgehend bereits auf allen Seiten von Bebauungen umgeben ist in Verbindung mit den vorgesehenen ein und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Dachbegrünungen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

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

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund der geringen Gebietsgröße sowie der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung als Wohngebiet in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie der Dachbegrünungen werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen und unter Berücksichtigung der Lage im Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

#### Kultur- und Sachgüter

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

#### Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als Besonderes Wohngebiet sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

#### Energie

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

#### Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

#### Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

#### Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

#### Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
  - Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
  - Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen
  - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote)

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nicht erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 2.1.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

Durch die bereits vorhandene Ausweisung als Besonderes Wohngebiet, die in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Beibehaltung als Besonderes Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an.

Ein Anlass für den Ausschluss von allgemein zulässiger Nutzungen wird nicht gesehen und entspricht den bisherigen Festsetzungen.

In Besonderen Wohngebieten (WB) beträgt u.a. wie in Kern- und Dorfgebieten nach der aktuell gültigen Landesbauordnung BW die Tiefe notwendiger Abstandsflächen 0,2 der jeweiligen Wandhöhe (Wohn- und Mischgebiete 0,4).

#### 2.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden an diesem Standort aufgrund der städtebaulichen Ziele der geplanten Bebauung als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

#### 2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

##### Bezugshöhe (BZH)

Die max. Trauf- und Firsthöhen / Gebäudehöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jedes Baugrundstück eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem und fixieren die Gebäudehülle in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Die Bezugshöhen stehen nicht in Verbindung mit der Höhenlage des Erdgeschosses (Erdgeschossfußbodenhöhe / EFH) sondern sind nur der jeweilige untere Bezugspunkt für die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen und beschränken somit die äußere Gebäudehülle auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Die Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses ist dem jeweiligen Bauherren freigestellt und erlaubt somit ein Maximum an gestalterischer Freiheit in Bezug auf die interne Stockwerkseinteilung.

#### Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

Die festgelegte Gebäudehöhe orientiert sich an den benachbarten Bestandsbebauungen und vermittelt diese um eine bestmögliche Einpassung in das Ortsbild zu erhalten.

#### Gebäudehöhe (GH)

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

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

Die festgelegte Gebäudehöhe orientiert sich an den benachbarten Bestandsbebauungen und vermittelt diese um eine bestmögliche Einpassung in das Ortsbild zu erhalten.

#### 2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich für die Bereiche mit gewöhnlicher Wohnbebauung an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6 für Besondere Wohngebiete.

Diese Regelung entspricht der bisherigen Festsetzung.

#### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Eine Festsetzung der rechnerischen Anzahl von Vollgeschossen ist formal und städtebaulich nicht notwendig, wenn u.a. die Gebäudehöhe durch andere Festsetzung eindeutig definiert ist. Dies ist hier im Bereich an der Bahnhofstraße nun der Fall, weshalb auf die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse verzichtet wird.

Im hinterliegenden Bereich sollen weiterhin max.2 Vollgeschosse zur Begrenzung der Größe der Staffelgeschosse zulässig sein.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie insbesondere der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachformen / Dachneigung wird die städtebaulich besonders relevante Außenhülle der Gebäude eindeutig auf das städtebaulich gewünschte und vertretbare Maß definiert.

#### 2.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie insbesondere der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Verbindung

mit der Dachformen / Dachneigung wird die städtebaulich besonders relevante Außenhülle der Gebäude eindeutig auf das städtebaulich gewünschte und vertretbare Maß definiert.

Eine zusätzliche Beschränkung der Nutzfläche oder der Anzahl der Geschosse innerhalb dieser bereits klar definierten Gebäudehülle ist daher städtebaulich nicht gewünscht, da in Bezug auf die interne Gebäudeunterteilung / -nutzung eine größtmögliche Flexibilität unter Beachtung möglichst weniger baurechtlicher Beschränkungen eingeräumt werden soll.

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

### **2.3 Bauweise**

Zum Erreichen der städtebaulichen Ziele mit der Erhaltung des Charakter der vorhandenen Bebauung mit aneinandergebauten Gebäuden ist eine Abweichende Bauweise mit teilweisen Grenzbauten vorgesehen.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung und der bisherigen Festsetzung.

### **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen abgestimmt.

Um die städtebaulich gewünschte Bebauung zu erhalten sind Baulinien und Baufenster festgelegt.

### **2.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen zwingend festgelegt.

Dies entspricht auch der gemischten Ausrichtung der Bestandsgebäude.

Die überwiegende Ausrichtung der Dachflächen nach Süden erlaubt eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung und der bisherigen Festsetzung.

### **2.6 Stellplätze und Garagen**

Ohne Einschränkungen sind Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Carports und Garagen sind aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung nur innerhalb der Baufenster zulässig.

### **2.7 Nebenanlagen**

Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum unter Beachtung von öffentlich rechtlichen Vorschriften ggf. verfahrensfrei möglich.

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren

Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang zulässig.  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

## **2.8 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Ausweisung von zusätzlichen PKW-Stellplätzen in diesem Bereich ist städtebaulich dringend angeraten um mehr Parkraum in diesem Bereich zur Verfügung und die Verkehrsflächen entsprechend entlasten zu können.

## **2.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Zufahrten an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen auf die privaten Grundstücke sind vom als Geh- und Radweg genutzten ehemaligen Mühlbach unerwünscht und deshalb nicht zulässig. Die betroffenen Grundstücke sind ausreichend durch die Bahnhofstraße erschlossen.

## **2.10 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Bereitstellung von Flächen für die Energieversorgung (Umspannstation) ist zur Versorgung des Gebietes dringend notwendig und somit im Interesse des Allgemeinwohls geboten.

## **2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

## **2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Ersatz für den eventuellen Wegfall bestehender Bäume und als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume und Sträucher neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind insbesondere für Stellplätze und Garagenzufahrten etc. sind möglich.  
Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.  
Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.  
Für Dachbegrünungen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sedumsprossen“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.  
Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.  
Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimatechnologien auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit. Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

#### **3.2 Werbeanlagen**

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

#### **3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Rahmen zulässig.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

#### **3.4 Außenantennen**

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

#### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

#### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund des geplanten Nutzungskonzeptes ist nicht mit der heute sonst üblichen hohen Motorisierungsdichte zu rechnen. Dazu ist das Gebiet durch die Lage im Ortszentrum und der sehr nahegelegenen OEG-Straßenbahnhalte voll integriert und nicht in vollem Umfang auf den Individualverkehr durch Kraftfahrzeuge angewiesen.

Die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist daher auch bei einem üblichen Stellplatznachweis gesichert und städtebaulich vertretbar.

Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.

Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

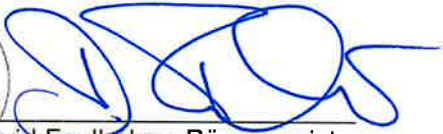
**3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem gedrosselt abfließendem Puffervolumen u. a. zur Entlastung des nachfolgenden Kanal- oder Grabennetzes vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.06.2022 zugrunde.

Dossenheim, den 30.06.2022



  
David Faulhaber, Bürgermeister

