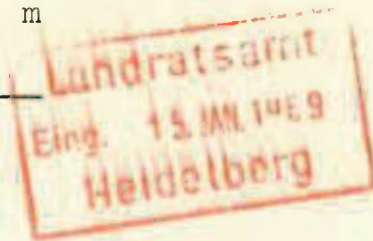


Gemeinde D o s s e n h e i m  
Bebauungsplan "Süd"



Gewanne: Linsenbühl  
Fuchsloch  
Heimat  
Oberfeld  
Schmelmenäcker  
Narrenäcker  
Schwertäcker

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t (Begründung)

Ursache für die Aufstellung des Bebauungsplans "Süd" ist die Notwendigkeit, eine neue Hauptschule zu bauen, den Steinbruch der Firma Gebr. Leferenz und die Großmarkthalle zwischen Dossenheim und Neuenheim zu erschließen und für die bereits bebauten Gebiete Schmelmenäcker und Oberfeld nachträglich eine Bauleitplanung aufzustellen.

Bei einer Gesamtfläche von ca. 21 ha bietet das Planungsgebiet neuen Wohnraum für 2.200 Einwohner. Für die Zusammenfassung in ein Plangebiet und für die Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung in einem Zuge mit allen planungsrechtlichen Festsetzungen und bodenordnenden Maßnahmen sprechen die Möglichkeit, die Ortschaft in einer echten städtebaulichen Lösung nach Süden abzurunden, sowie die Vorteile einer langfristig geplanten Verkehrserschließung und Versorgung und eines gerechten Flächenausgleichs bei der Bodenordnung.

Bestandteile des Bebauungsplans

1. Bebauungsplan 1/1000 mit den "Schriftlichen Festsetzungen"
2. Baugestaltungsplan 1/1000.
3. Geländeschnitte.
4. Straßenschnittpläne.  
Die Schnittpläne mit den genauen Höhenangaben werden erst nach Vorliegen der Kanalisations- und Straßenplanung ausgefertigt.

Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planung ist entstanden aus der Forderung nach Flachbebauung mit freistehenden Haustypen und einer notwendigen Verdichtung gegenüber der herkömmlichen Bebauung (landwirtschaftlich hochwertiger Boden, Bodenknappheit im Ballungsraum, Kostensenkung für die Erschließung).

Die Befragung der Grundstückseigentümer und die anschließende Hochrechnung haben einen Bedarf von 209 Baugrundstücken ergeben, der mit 210 ausgewiesenen Bauplätzen befriedigt werden kann.

Entlang der Bundesstraße 3 weist der Entwurf in unmittelbarer Nachbarschaft des künftigen Zentrums (nach Abbruch der Betriebsgebäude der Firma Gebr. Leferenz) eine Konzentration höherer Bebauung aus. Vorteile, die sich daraus ergeben: Lärmabschirmung gegen die Bundesstraße 3, Nutzung des nicht bebaubaren Abstandstreifens durch den höheren Flächenbedarf des Mittelhochbaues.

Als Ordnungsprinzip ist - im Gegensatz zur herkömmlich einförmigen Häufung gleichartiger Haustypen - die Differenzierung in der Bauform und in der Höhe der Bebauung gewählt worden. Einbezogen in diesen Gegensatz ist der Wechsel zwischen Satteldach und Flachdach.

### Bautypen

Die vorliegende Planung bietet einen "Katalog" von Bautypen bzw. Bebauungsmöglichkeiten und zugleich ein Angebot an verschiedensten Grundstücksgrößen. Kettenhäuser und Reihenhäuser sind parzelliert und grundsätzlich für den Einzelbauherrn bestimmt. Eingehende Festsetzungen wie gleichartige Gestaltungen, gleiche Farbgebung u.ä. wurden mit Absicht nicht getroffen. Leitidee ist der Versuch, an die geschichtliche Tradition des 2/3-geschossigen Einfamilien-Reihenhauses unserer alten Städte anzuknüpfen.

Im "Katalog" vorhanden sind folgende Typen:

1. 1-geschossiges freistehendes Einzelhaus, T-förmiger Grundriss ("Hofhaus"), Satteldach, Grundstücksfläche i.M. 504 qm Grundstücksbreite i.M. 21 m Typ: Einfamilienhaus "Bungalow"
2. 2-geschossiges freistehendes Einzelhaus Satteldach, freistehende Garage (auf der Straßenseite) für 2 PKW Grundstücksfläche i.M. 486 qm Grundstücksbreite i.M. 18 m Typ: herkömmliches 2-geschossiges Haus
3. 1/2-geschossiges Kettenhaus Flachdach, Garage (innerhalb des Baukörpers unterzubringen) Grundstücksfläche i.M. 360 qm Grundstücksbreite i.M. 12 m Besonders geeignet für variable Nutzung und Erweiterung ("wachsendes Haus"), z.B. in der intensivsten Nutzungsstufe unter Verzicht auf Garagenausbau, 2 Reihenhäuser von 6 m Baubreite und ca. 180 qm Grundstücksfläche möglich.
4. 3-geschossiges Reihenhäuser Flachdach, freistehende Garage (auf der Straßenseite) für 3 PKW. Grundstücksfläche i.M. 468 qm Grundstücksbreite i.M. 12 m Geeignet für gemischte Nutzung (Büro, Arztpraxis, Ladengeschäft u.ä.) im 1./2. Obergeschoß auch Maisonette-Wohnungen möglich.

5. 5/7-geschossiger Mittelhochbau  
Flachdach, Parkhöfe ausgewiesen.  
Baubreite: 36 m  
Typ: Vierspänner.

### Baugebiete

Das gesamte Wohngebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für Läden, Wirtschaften u.ä. sind keine besonderen Ausweisungen vorgesehen. Geeignete Bautypen finden sich im "Katalog".

### Erschließung

Haupterschließung durch die ampelgesteuerte Kreuzung mit der Bundesstraße 3. In unmittelbarer Nähe der Kreuzung (und damit des künftigen Zentrums) ist eine neue Haltestelle für die OEG und eine Tankstelle vorgesehen.

Ortsausfallstraßen sind an vorhandene Feldwege angeschlossen, um eine möglichst gradlinige Führung des landwirtschaftlichen Verkehrs zu erreichen. Sonst wurden Kreuzungen möglichst vermieden. Wohnstraßen sind ohne Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr ausgebildet. Durchlaufende Bordsteine, kleine Plätze, Straßenknickungen bilden hier natürliche "Bremsen".

### Straßenbreiten

1. Haupterschließungsstraßen :        7,50 m  
   Fahrbahn zuzüglich je 1,50 m Gehweg
2. Ortsstraßen:                        6,00 m Fahrbahn  
   zuzüglich je                        1,50 m Gehweg
3. Wohnwege:                         6,00 m Fahrbahn (ohne  
   Trennung des Verkehrs)
4. Fußwege, Gartenwege:            2,00 m

### Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich zur Straßenseite angeordnet. Garagen können direkt an der Straßengrenze mit seitlicher Einfahrt über das eigene Grundstück gebaut werden. Vorteile dieser Anordnung: kein Zurückstoßen des Fahrzeugs auf die Fahrbahn - Verminderung der Unfallgefahr, keine Behinderung durch Stehen der Fahrzeuge auf der Fahrbahn (beim Öffnen des Garagentors).

### Versorgung

Wasserversorgung: schließt an das vorhandene Ortsnetz an.

Stromversorgung: Erdkabel, für das Planungsgebiet sind 4 Umspannstationen (Doppelstationen) vorgesehen. Bis zum Abbau der vorhandenen 20 KV-Freileitungen ist eine Unterbauung nur bedingt möglich (s. schriftl. Festsetzungen).

Abwasser: Mischsystem, Anschluß an das vorhandene Ortsnetz. Alle Grundstücke im Hanggelände östlich der B 3 werden - im Gegensatz zur bisherigen Bebauung - talseits entwässert. Wo talseits keine Erschließungsstraße liegt, wurden schmale Gartenwege besonders ausgewiesen. Westlich der B 3 wird durch die relativ hochliegenden Ortsanschlüsse eine Geländeaufschüttung bis ca. 1,50 m Höhe notwendig. Kellergeschosse in diesem Gebiet können größtenteils nicht mehr direkt entwässert werden (d.h. nur über eine Abwasserhebeanlage, Entwässerung der Wohngeschosse: unter der Kellerdecke). Damit sind die Kellergeschosse für Wohnräume ungeeignet.

### Haustypen

In der Aufstellung sind bereits bebaute Grundstücke bzw. Gebiete nicht erfaßt.

Der Berechnung der städtebaulichen Dichte sind 4 Einwohner/Wohnung zugrundegelegt.

Haustyp	Anzahl d.Hauseinh.	Wohn.je Hauseinh.	Wohn. insges.	Einw. insges.
<u>Östlich der B 3</u>				
1-geschossiges freist. Haus	4	1	4	16
2-geschossiges freist. Haus	31	2	62	248
2-geschossiges Kettenhaus	24	2	48	192
3-geschossiges Reihenhaus	33	3	99	396
	92	-	213	852
<u>Westlich der B 3</u>				
2-gesch.freistehendes Haus	35	2	70	280
2-gesch. Kettenhaus	30	2	60	240
3-gesch. Reihenhaus	50	3	150	600
5-gesch. Vierspänner	2	20	40	160
7-gesch. Vierspänner	1	28	28	112
	118	-	348	1.392
<u>Gesamtgebiet</u>				
1-gesch.freistehendes Haus	4	1	4	16
2-gesch.freistehendes Haus	66	2	132	528
2-gesch.Kettenhaus	54	2	108	432
3-gesch.Reihenhaus	83	3	249	996
5-gesch. Vierspänner	2	20	40	160
7-gesch. Vierspänner	1	28	28	112
Hauseinheiten insgesamt	210			
Wohnungen insgesamt		561		
Einwohner insgesamt				2.244
vgl. Grundstücksbedarf lt. Befragung: 209				

<u>Flächenanteile</u>	i.E. ha	%	i.G. ha	%
Verkehrsfläche				
neu	2.97	(13,9)		
vorh.	0.40	( 1,9)	3.37	(15,8)
Grünfläche				
Spielplätze			0.40	( 1,9)
Schule			2.31	(10,8)
Trafostationen			0.04	( 0,3)
öffentliche Bedarfsfläche:			<u>6.12</u>	(28,8)
Bauflächen, neu:	<u>11.47</u>	(53,5)		
vorh.:	2.39	(11,3)	13,86	(64,8)
Gewerbefl. neu :	0.24	( 0,9)		
vorh.:	1.18	( 5,5)	1.42	( 6,4)
Nettobauland:			<u>15.28</u>	(71,2)

Insgesamt: 21.40 (100,0)

Sonstiges:

Zufahrt Steinbruch	0.32 ha	
Zufahrt Markthalle	0,10 ha	
OEG-Gelände	0.13 ha	0.55

Städtebauliche Dichte 21,95 ha

Wohndichte:  $2.244/11,47 = 196$  Einwohner/ha  
(Bauflächen, neu)

Siedlungsdichte:  
(Gesamtfläche)  
 $2.244/21.40 = 105$  Einwohner/ha

Erschließungskosten:

veranschlagt sind folgende Einzelkosten:

Planung und Umlegung

21.95 ha x 7.000,-- / ha ca. 154.000 DM

Straßenbau

29.7 ha x 350.000,-/ha ca. 1.039.500 DM

Kanalisation

(umgelegt auf Straßenfläche)

29.7 ha x 200.000,-/ha ca. 594.000 DM

Grünflächen, Spielplätze

0.40 ha x 220.000,-/ha ca. 88.000 DM

insgesamt 1.875.000 DM

Erschließungskosten:

1.875.000,-/ 21.95 = ca. 85.500.- DM/ha

Dossenheim/Heidelberg, den 30. Dezember 1968

Für die Gemeinde Dossenheim:



Bürgermeister

Dipl.Ing. Worring-  
Rüttenauer, Heidelberg

