



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein - Neckar - Kreis

---

**BEBAUUNGSPLAN**  
und  
**Örtliche Bauvorschriften**  
  
**„ Süd “**  
**13. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

---

**Ingenieurbüro Wahl**

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahren	3
1.2	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
1.3	Konkrete Planänderungen	4
1.4	Bebauungskonzept	5
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Gebiets</b>	<b>6</b>
2.1	Lage / Bestand	6
2.2	Abgrenzung und Größe	6
2.3	Örtliche Planungen	6
<b>3</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	8
3.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	9
3.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	9
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>10</b>
4.1	Äußere Gestaltung	10
4.2	Werbeanlagen	10
4.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	10
4.4	Stellplatzverpflichtung	10
<b>5</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>11</b>
	<b>Ausfertigungsvermerk</b>	<b>11</b>
	Anlagen : keine	

# 1 Allgemeines

## 1.1 Verfahren

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

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 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 von Dossenheim befindet. Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

## 1.2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel der Planung ist es, eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen und für dieses Grundstück eine angemessene örtliche Nachverdichtung zu erreichen, die dem allgemeinen Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht wird. Hierzu wird das dem bisherigen Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept aufgegriffen und fortentwickelt und gibt damit einen auf die Bedürfnisse der Anwohner abgestimmten und optimierten baurechtlichen Rahmen für eine Neuentwicklung dieses Baufeldes vor. Auf eine Einpassung in die örtlichen Verhältnisse und benachbarten Bebauungen wird größter Wert gelegt.

Akut ausgelöst wird die 13. Änderung des Bebauungsplans „Süd“ durch den konkreten Wunsch eines Investors, auf dem Grundstück 6505 eine Neubebauung durchzuführen und die städtebaulichen Intensionen der Gemeinde umzusetzen. Hierzu sollen die bereits vor der Ausweisung des Bebauungsplanes Süd bestehenden und zwischenzeitlich modernisierungsbedürftigen Gebäude abgebrochen und jetzt durch eine ortsübliche Mehrfamilienhausbebauung mit Tiefgarage ersetzt werden, die dem ursprünglichen städtebaulichen Ansatz einschließlich der bisher erfolgten Anpassungen gerecht wird. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig, da nach den bisherigen Festsetzungen dies so nicht genehmigungsfähig ist. Die bisherigen Festsetzungen haben sich u. a. an der vorhandenen Bestandsbebauung auf dem Grundstück selbst sowie einem anderen, kleineren Grundstückszuschnitt orientiert und sind somit auch aufgrund der zwischenzeitlich errichteten umgebenden Bebauung nicht mehr zeitgemäß und benötigen daher einer maßvollen Anpassung.

Somit ist auch unzweifelhaft sichergestellt, dass zwar der Auslöser der Bebauungsplanänderung der Bauwunsch eines Investors ist, die baurechtlichen Festsetzungen für die Art und das Maß der Bebauung aber unabhängig davon auf einer in allen Belangen abgewogenen Fortentwicklung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes beruhen.

Hierzu soll dieser Bereich an der Einmündung der Franz-Kafka-Straße zur Imanuel-Kant-Straße eine neue und moderne städtebauliche Gestalt erhalten.

Durch die von der ergänzenden Neubebauung ausgelösten privaten Investitionen in den Abbruch oder Umbau der vorhanden baulichen Anlagen wird eine erhebliche Aufwertung des gesamten Areals erwartet.

Die neuen Baukörper und Nutzungen sollen in das umgebende Gefüge integriert werden, ohne die in der Nachbarschaft vorherrschende Wohnbebauung wesentlich zu stören, weshalb zu diesen großzügige Abstände vorgesehen werden. Die textlichen Festsetzungen sollen an die derzeit gültigen Rechtsgrundlagen angepasst, überflüssige bzw. doppelte Festsetzungen gestrichen und andere durch moderne und zweckdienliche Regelungen ersetzt werden, ohne jedoch grundsätzlich die Grundzüge der bisherigen Planungsziele wesentlich zu berühren. Besonders berücksichtigt werden dabei die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### 1.3 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen wurden im Wesentlichen vorgenommen:

- Erweiterung und Neufestlegung und der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) um den zukünftigen Baukörper städtebaulich geordnet und mit reichlich Abstand zu den benachbarten Gebäuden zu positionieren und um u. a. eine optimale Ausnutzung der Grundflächenzahl zu ermöglichen
- Ausweisung von Tiefgaragenbaufestern zu Erhöhung der PKW-Stellplätze
- Erhöhung der max. zulässigen Vollgeschosse auf ein ortsübliches Maß
- Erhöhung der Geschossflächenzahl um der teilweise größeren Anzahl von Vollgeschossen gerecht zu werden und eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen
- Einführung einer maximalen Gebäudehöhe zur klaren Definition möglicher Gebäudehöhen
- Definition einer Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um wasser-durchlässige Stellplätze um deren Anzahl zu erhöhen
- Moderne Neudefinition der Bauweise unter Beibehaltung der wesentlichen Regelung
- Einführung eines Pflanzgebotes (Baumpflanzungen) zur Sicherung einer sinnvollen Bepflanzung / Durchgrünung
- Anpassung der Regelungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen, etc. an moderne Bauformen zur Sicherung der Ziele der Neubebauung
- Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze zur Sicherung und Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems und zur Anpassung an die aktuelle Motorisierungsdichte.

#### 1.4 Bebauungskonzept

Aus den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes wurde zwischenzeitlich vom Investor ein mögliches Bebauungskonzept entwickelt, das zur Veranschaulichung und Illustration einer dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde folgenden möglichen Bebauung hier nur nachrichtlich dargestellt wird.



Ansicht Süd, Stand März 2009

## 2 Beschreibung des Gebiets

### 2.1 Lage / Bestand

Das Gebiet liegt am südlichen Teil von Dossenheim westlich der Bundesstraße (B 3) an der Einmündung der Franz-Kafka-Straße in die Immanuel-Kant-Straße.

Die umliegenden Grundstücke sind allesamt bebaut. Auf der Nordseite grenzt ein Wohnblock mit viergeschossiger Flachdachbebauung, im Osten ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zurückspringender Dachbebauung und im

Süden und Westen gegenüber der Immanuel-Kant- bzw. Franz-Kafka-Straße zwei- bis dreistöckige Mehrfamilienhäuser mit Flach- oder Satteldächern an.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan lässt aufgrund seiner 11. Änderung von 1993 für alle Bereiche mit drei Vollgeschossen die Errichtung eines vierten Geschosses mit Mansarddach zu, so dass die nördlich und östlich angrenzenden Gebäude baurechtlich noch ein viertes Stockwerk erhalten könnten. Für Gebäude, für die ursprünglich 2 Vollgeschosse vorgesehen waren (z. B. südlich und westlich der Immanuel-Kant- / Franz-Kafka-Straße), wurden in der 11. Änderung ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten (Kniestöcke, steilere Satteldächer, Gauben, Seitengiebeln) vorgesehen, die zusätzlichen Wohnraum schaffen sollen. Die Festsetzungen des Urbebauungsplans für diesen Bereich orientierten sich seinerzeit an der bereits vorhandenen zweigeschossigen Bestandsbebauung, für die angrenzenden neu zu bebauenden Bereiche wurden erheblich höhere Bebauungen vorgesehen.

Derzeit sind für das Baugrundstück 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie nur Satteldächer mit den oben erwähnten Erweiterungsmöglichkeiten der 11. Änderung zulässig.



### 2.2 Abgrenzung und Größe

Der aktuelle Plan umfasst eine Fläche von ca. 950 m<sup>2</sup>.

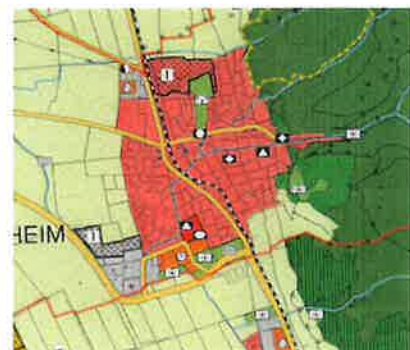
### 2.3 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Schutzgebiete

Landschafts- und Wasserschutzgebiete, Biotope (§32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht berührt.



### 3 Planinhalt und Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten.  
Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen und den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegung der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlagen soll verhindern, dass Gebäude entstehen, die sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild einpassen und nachbarschützende Belange gewahrt bleiben.

Die max. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die bestehenden Verkehrsflächen und fixiert die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände. Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen kann als Ausnahme zugelassen werden und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

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

Die festgelegten Höhen berücksichtigen die städtebaulichen Ziele, die umgebende Bebauung, die Höhenlage der Verkehrs- und sonstiger Erschließungsanlagen, die Topographie des bestehenden Geländes sowie nachbarschützende Belange. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Bauflächen und der Nachbargrundstücke wird somit gewährleistet.

Die Ausnahmeregelung der Gebäudehöhe für Staffelgeschosse wurde gewählt, um eine Einflussmöglichkeit auf die städtebauliche Gestaltung dieser zu erhalten und so unbeabsichtigte und nicht voraussehbare Beeinträchtigungen der Nachbarn und des Ortsbildes ausschließen zu können.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in der BauNVO genannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete sowie an den Festsetzungen für die umliegenden Baugrundstücke und ist daher absolut ortsüblich.

Sie gewährleistet, dass genügend Grundstücksflächen von Gebäuden freigehalten werden müssen.

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 Geländeroberfläche erhöht werden kann. Dennoch sollen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen und zur Sicherung eines ordnungsgemäßen und sicheren Verkehrsflusses die Möglichkeit für die Schaffung von ausreichend Stellplätzen auf den Privatgrundstücken ermöglicht werden. Hierfür kann die max. zulässige Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht werden, wenn diese Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

##### Anzahl Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Im gesamten näheren und weiteren Umfeld der geplanten Bebauungsplanänderung zwischen der Goethestraße und der B 3 weist der bisherige Bebauungsplan eine städtebaulich gewollte inhomogene, durchmischte Bebauung mit zwei-, drei-, vier-

und fünfgeschossigen Baumöglichkeiten aus. Zusätzlich sind bereits seit der 11. Änderung des Bebauungsplan Süd auf den zwei- und dreigeschossigen Gebäuden zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten (Mansarddächer als anrechenbares Vollgeschoss - III+D, Dachaufbauten, Quergiebel etc.) möglich. Diese III+D Bebauung ist somit bereits östlich, südöstlich, südwestlich und im übernächsten Baublock nordwestlich baurechtlich möglich. Nordöstlich sind sogar vier- und nördlich fünfgeschossige Gebäude zulässig. Zweigeschossige Baumöglichkeiten (mit o. g. Erweiterungen) sind nur südlich, westlich und nordwestlich festgesetzt, so dass diese in Bezug auf eine Beeinträchtigung ihrer Besonnung durch diese Bebauungsplanänderung nicht bzw. nur vernachlässigbar gering tangiert sind.

Die Geschossflächenzahl orientiert sich ebenfalls an dem angrenzenden Baublock zur B 3 und ist somit ortsüblich und angemessen und entspricht den Vorgaben der BauNVO.

Die Anrechnung der Geschossflächenzahl nur in Vollgeschossen entspricht der derzeit maßgeblichen Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990.

### **3.3 Bauweise**

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) in Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen, den nachbarlichen Interessen und der städtebaulichen Gestaltung.

Die abweichende Bauweise, die hier explizit auch die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen zulässt (sofern die Baufenster dies erlauben), wurde gewählt, um die Umgestaltung bzw. Neuerrichtung der vorhandenen Bebauung in Anlehnung an die örtlichen Gegebenheiten der umgebenden Bebauungen zu ermöglichen. Dies war hier nötig, da eine gegenüber dem Urplan geänderte katastertechnische Zufahrt zu hinterliegenden Grundstücken eine Bebauung des Flst. 6505 städtebaulich unangemessen erschweren würde.

Die Lage der Baufenster wurde so gewählt, dass eine Neubebauung ausreichende und verträgliche Abstände zur bestehenden Bebauung einhält und keine städtebaulichen Missstände entstehen können.

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich an der Formulierung des bisherigen Bebauungsplanes und nimmt diese auf.

### **3.4 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.

Untergeordnete bauliche Anlagen nach § 5 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) dürfen die Baugrenzen im bestimmten Umfang überschreiten.

Zu den baulich vergleichbaren Grundstücken, die westlich und nordwestlich angrenzen, werden durch die Festsetzung der Lage der Baufenster überaus großzügige Grenzabstände vorgesehen, welche die Mindestgrenzabstände nach Landesbauordnung deutlich überschreiten und so eine Schutzbedürftigkeit der benachbarten Bebauung berücksichtigen.

Im Westen nehmen die neuen Baufenster die Lage des bisherigen Baufensters auf und erweitern dies nach Osten. Dies ist notwendig, da die geplante Grundstücksgrenze im Bebauungsplan zwischenzeitlich tatsächlich ebenfalls nach Osten ver-

schoben wurde. Dies gewährleistet eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstückes (Grundflächenzahl).

### **3.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich auf dem Baugrundstück selbst vorgesehen. Die Festsetzungen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

Zur Erstellung von Tiefgaragen ist städtebaulich erwünscht und geboten, weshalb hierfür über die Baufenster hinausgehende Bereiche definiert in denen diese zusätzlich zulässig sind.

### **3.6 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 neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich.

## **4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

### **4.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Straßenbild zu erhalten wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

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

Aufgrund der Dachformen sowie der geringen Dachneigungen sind Dachaufbauten nicht zulässig.

### **4.2 Werbeanlagen**

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

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

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

### **4.4 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten zu können, wurde beschlossen, die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß auf den Baugrundstücken zu erhöhen.

Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.

Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen und deren Größe, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.

## 5 Sonstiges

### Erschließung / Entwässerung / Wasserversorgung

Erhebliche Änderungen oder ein Aus- oder Umbau der Erschließungsanlagen wird nicht geplant und ist technisch derzeit nicht notwendig.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Erschließungsanlagen gewährleistet.

### Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- Ausgleichbilanzierung erforderlich. Durch die Lage im Ort, die Vorbelastung durch die bestehenden Bebauungen und die eher geringen zusätzlichen Neubaumaßnahmen werden die Eingriffe in die Natur und Landschaft als sehr gering angesehen.

### Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele. Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen. Sonstige naturschutzrelevante Eingriffstatbestände werden deshalb als unerheblich beurteilt.

## Ausfertigungsvermerk

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.09.2009 zugrunde.

Dossenheim, den 30.09.2009



Hans Lorenz, Bürgermeister



