



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein - Neckar - Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „ Süd “ 13. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
und  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**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>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	5
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
1.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)	5
<b>2</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>6</b>
2.1	Grundwasser	6
2.2	Bodenschutz	6
2.3	Denkmalschutz	6
2.4	Bodenschutz / Altlasten	6
	<b>Ausfertigungsvermerk</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
3.1	Äußere Gestaltung	7
3.2	Werbeanlagen	7
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
3.4	Außenantennen	8
3.5	Stellplatzverpflichtung	8
	<b>Ausfertigungsvermerk</b>	<b>8</b>

Anlagen : -

## Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58).

## 2 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

### 2.1 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### 2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

### 2.3 Denkmalschutz

Der Fund von Kulturdenkmälern ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird verwiesen.

### 2.4 Bodenschutz / Altlasten

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.  
Beim Rückbau der baulichen Anlagen sind die anfallenden Massen einer gesonderten Entsorgung (Verwertung / Beseitigung) zuzuführen.

## Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Dossenheim, den 30.09.2009

  
Hans Lorenz, Bürgermeister



Die Geschossflächenzahl ist nach § 20 Abs. 3 BauNVO nur in Vollgeschossen zu ermitteln.

### 1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

#### a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude können innerhalb der im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden und dürfen ggf. die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken unterschreiten.

### 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

**Ausnahme:** Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur mit folgenden untergeordneten Bauteilen um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese von den Nachbargrenzen mind. 2,0 m entfernt bleiben:

- Balkone sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen (bis 5 m Länge)
- Gesimse und Dachvorsprünge

Erker und sonstige Gebäudevorsprünge dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

### 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Stellplätze (St) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den mit TGa gekennzeichneten Bereichen zulässig.

### 1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von mind. 2 heimischen Laubbäumen je errichtetem Gebäude.

Die eingezeichneten Standorte sind variabel.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- a) Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- b) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- c) Anzahl Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- d) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

### 1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

#### Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand zwischen der nächstgelegenen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Als maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: 10,0 m

#### Ausnahmen:

- Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) dürfen die Dachhaut um max. 0,30 m, technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennen, etc.) dürfen die max. Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überragen.
- Als Ausnahme dürfen Staffelgeschosse, Treppenhäuser, Fahrstühle etc. die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Grundflächenzahl wird festgesetzt: 0,4

Ausnahme: Die zulässige Grundflächenzahl darf für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, wenn diese wasserdurchlässig hergestellt werden.

### 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl der Vollgeschosse wird festgesetzt: III

### 1.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Geschossflächenzahl wird festgesetzt: 1,0

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

## **Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsgebietes liegenden Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Süd“ einschließlich aller seiner bisherigen Änderungen aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

**WA** : Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

#### 1.1.2 Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

#### 1.1.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- keine

#### 1.1.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 3 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

#### 3.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

##### 3.1.1 Dächer

###### a) Dachformen

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Dachform sind nur Zelt- (ZD) und Walmdächer (WD) zulässig.

###### b) Dachneigungen

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Dachneigung muss zwischen 5° und 15° betragen.

###### c) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

###### d) Dacheinschnitte

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m einhalten.

##### Ausnahmen:

Für untergeordnete An- bzw. Aufbauten von technisch notwendigen Einrichtungen (Fahrstühle, Treppenhäuser, Aufgänge, etc.) können als Ausnahme abweichende Regelungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung zugelassen werden.

##### 3.1.2 Fassaden

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz, Stein und Glas zulässig.

Faserzement- und Kunststoffplatten sind unzulässig.

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle Farben, stark glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

#### 3.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

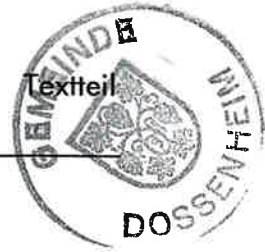
Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

#### 3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

##### 3.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

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



**3.3.2 Stellplätze**

Stellplätze sind aus einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

**3.4 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern zulässig.

Sie müssen farblich auf die Dacheindeckung angepasst werden.

**3.5 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 1,5 Stellplätze

**Ausfertigungsvermerk**

Ausgefertigt:

Dossenheim, den 30.09.2009

  
Hans Lorenz, Bürgermeister

