



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein - Neckar - Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „ Süd “ 14. 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)

Inhaltsverzeichnis	Blatt
<b>1 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 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)	6
<b>2 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>7</b>
2.1 Grundwasser	7
2.2 Denkmalschutz	7
2.3 Bodenschutz / Altlasten	7
<b>Ausfertigungsvermerk</b>	<b>7</b>
<b>3 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
3.1 Äußere Gestaltung	8
3.2 Werbeanlagen	8
3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	8
3.4 Außenantennen	9
3.5 Stellplatzverpflichtung	9
<b>Ausfertigungsvermerk</b>	<b>9</b>

Anlagen : 1 - Rückbau- und Sanierungsplan sowie Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan der Fa. DrP, Dr. Thomas Pfirrmann, 76744 Wörth / Rhein vom 31.07.2009

## 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).

# 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.

MI : Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

#### 1.1.2 Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- keine

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

#### 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:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden können

## 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)

### 1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

#### Wandhöhe (WH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen der im Lageplan eingetragenen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Außenwand der Gebäude (Attika- bzw. Brüstungsoberkante).

Als maximale Wandhöhe wird festgesetzt: 11,0 bzw. 11,5 m

Ausnahme: Als Ausnahme dürfen die Wandhöhen für Brüstungen um 0,5 m überschritten werden.

#### Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand zwischen der im Lageplan eingetragenen Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Als maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt: 11,0 bzw. 12,0 m

Ausnahmen: Als Ausnahme dürfen für extensiv begrünte Staffelgeschosse, Treppenhäuser, Fahrstühle, etc. die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu einer Maximalhöhe von 14,10 m überschritten werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (ausgenommen ausnahmsweise zulässige Staffelgeschosse) dürfen für Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) sowie für technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennen, Klimageräte etc.) um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern diese mind. 2,0 m von der Gebäudeaußenwand zurücktreten.

### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Grundflächenzahl wird festgesetzt: 0,6

### 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl der Vollgeschosse wird festgesetzt: II bzw. III

### 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 müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die maximale Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

### 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).

#### Ausnahmen:

- Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur auf der Südseite mit Balkonen bis max. 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese von den Nachbargrenzen mind. 2,5 m entfernt bleiben.
- Eingangsüberdachungen bis max. 6,5 m Breite und 1,5 m Tiefe dürfen als Ausnahme die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

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

Über das Gelände herausragende Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den mit TGa gekennzeichneten Bereichen zulässig.

In dem mit „Überbau“ gekennzeichneten Bereich sind nur hervorstehende Gebäudeteile im 1. und 2. Obergeschoss (ohne Erdgeschoss) zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, (siehe Einzeichnungen im Lageplan) sind gemäß dem Rückbau- und Sanierungsplan der Fa. DrP, Dr. Pfirrmann, 76744 Wörth / Rhein (siehe Anlage 1) so zu sanieren, dass eine Wohnnutzung unbedenklich sowie eine behördliche Einstufung im Altlastenkataster als sanierten, nicht gefahrverdächtigen Altstandort möglich ist.

Anfallende Massen sind möglichst sortenrein einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung / Beseitigung) zuzuführen.

---

**1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von heimischen Laubbäumen

(Alleebäume, Stammumfang 20 - 25 cm, Pflanzhöhe 4 - 5 m, Kronenansatz 2,5 m).

Aus technischen oder gestalterischen Gründen können die Baumstandorte verschoben werden, die Art und Anzahl ist jedoch einzuhalten.

## 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 Denkmalschutz

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

### 2.3 Bodenschutz / Altlasten

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

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.

Das Bebauungsplangebiet umfasst das Gelände des Altstandorts Schreibfederfabrik Mutschler, Friedrichstr. 85-87, 69 221 Dossenheim, Flächennummer 05008 – 000. Der Standort weist aufgrund der industriellen Vornutzungen bekannte Belastungen des Bodens insbesondere durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) auf.

(Siehe auch Anlage 1 - Rückbau und Sanierungsplan sowie Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan der Fa. DrP, Dr. Thomas Pfirrmann, 76744 Wörth / Rhein).

## Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Dossenheim, den 30.09.2009

  
Hans Lorenz, Bürgermeister



### **3 Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

#### **3.1 Äußere Gestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### **3.1.1 Allgemein**

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

##### **3.1.2 Gliederung**

Straßenseitige Fassaden müssen mind. alle 35 m mit einem Rücksprung des Hauptgebäudes von mind. 5 m Breite und mind. 2 m Tiefe gegliedert werden.

Ausnahme: Untergeordnete Trägerelemente und Fassadenteile können als Ausnahme hiervon zugelassen werden.

##### **3.1.3 Dächer**

###### **a) Dachformen**

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Dachform sind nur Flachdächer (FD) zulässig.

##### **3.1.4 Fassaden**

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Holz, Stein, Metall 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 an bzw. 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



