



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein - Neckar - Kreis

---

**BEBAUUNGSPLAN**  
und  
**Örtliche Bauvorschriften**

**„Waldfrieden“  
Änderung 1**

**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	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Gebiets</b>	<b>5</b>
2.1	Lage / Bestand	5
2.2	Abgrenzung und Größe	5
2.3	Örtliche Planungen	5
2.4	Schutzgebiete	5
2.5	Baugrund	5
2.6	Alllasten	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	8
3.6	Öffentliche Verkehrsflächen	9
3.7	Wasserflächen	9
3.8	Flächen für Wald	9
3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
3.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	10
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)</b>	<b>11</b>
4.1	Äußere Gestaltung	11
4.2	Werbeanlagen	11
4.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
4.4	Außenantennen	11
4.5	Stellplatzverpflichtung	11
<b>5</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>12</b>
	<b>Ausfertigungsvermerk</b>	<b>13</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 / Bebauung 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

Auslöser für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldfrieden“ ist der Wunsch des Grundstückseigentümers / Investors, eine gegenüber der Ursprungsplanung geänderte Bebauung durchzuführen, welche die topographischen Gegebenheiten besser aufnimmt und zu deutlich geringeren Erdbewegungen führt. Darüber hinaus soll die Wohnanlage mit einer zentralen Tiefgarage versehen werden, welche die Versiegelung der Freiflächen erheblich minimiert und diese von parkenden Fahrzeugen freihält, was für die landschaftlichen Einpassung sowie für die Gesamtgestaltung eine deutliche Aufwertung bedeutet.

Geändert wird in diesem Zuge auch das Bebauungskonzept, welches nun anstatt der bisher projektierten Bebauung mit vier dreiteiligen Reihenhäusern und einem Doppelhaus eine Bebauung mit zwei fünfteiligen und einem vierteiligen Reihnhaus ermöglichen soll.

Unter teilweiser Optimierung der Erdgeschossfußbodenhöhen und gleichzeitiger Anpassung der Traufhöhen ergeben sich im Wesentlichen die gleichen absoluten Gebäudehöhen wie im Ursprungskonzept, so dass weiterhin die landschaftliche Einfügung und die Belange der Nachbarschaft gewahrt bleiben.

Um diese städtebaulich wünschenswerte Ziele zu erreichen werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geändert und angepasst, ohne jedoch grundsätzlich die Grundzüge der bisherigen Planungsziele wesentlich zu berühren.

Besonders berücksichtigt wird dabei die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

### 1.3 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen wurden im Wesentlichen vorgenommen:

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an das neue Bebauungskonzept
- Ausweisung eines Tiefgaragenbaufensters anstatt der Baufenster für Carports und Stellplätze
- Teilweise Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhen um die Realisierung einer zentralen Tiefgarage zu ermöglichen
- Reduzierung bzw. Anpassung der max. zulässigen Traufhöhen an die optimierten Bezugshöhen (EFH) und das neue Bebauungskonzept
- Anpassung des Geltungsbereiches und der Waldabstandsgrenze an die geringfügig geänderten Stellung der Gebäude

### 1.4 Bebauungskonzept



Ansicht Süd (A-A) (Schnitt entlang südl. Grundstücksgrenze)

Ansicht Süd, Stand Dezember 2009

## 2 Beschreibung des Gebiets

### 2.1 Lage / Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Bebauung von Dossenheim entlang der Talstraße beim Hauptweg zum Weißen Stein.

Auf den betreffenden Grundstücken befanden sich die ehemalige Vereinsanlagen der TSG Germania Dossenheim, welche aus einer Gaststätte mit Kegelbahnen, Vereins- und Veranstaltungsräumen und einem befestigtem Sportplatz bestanden und zwischenzeitlich abgebrochen wurden.

Nördlich und südlich steigt das Gelände steil an und ist mit Wald bewachsen.

Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung vom dem in diesem Bereich vollständig verdolten Mühlbach (Gewässer 2. Ordnung - WA 2) durchquert. Die Verdolung beginnt östlich vor den ersten bestehenden Gebäuden an der Talstraße und ist nur auf einigen Metern im Bereich der Sportanlagen im Süden von Dossenheim unterbrochen.

Östlich und westlich wird das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung eingeraht



### 2.2 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Dossenheim (siehe Lageplan):

Flst. 4021, 4021/1 und teilweise die Flurstücke 4023, 4023/3, 4097, 4098 sowie den Mühlbach.

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Örtliche Planungen

Weitere Bebauungspläne werden von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### 2.4 Schutzgebiete

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

Die nördlich angrenzende Waldfläche ist als Bodenschutzwald ausgewiesen.

### 2.5 Baugrund

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen die geplante Bebauung sprechen, bekannt.

Die vorhandene Verdolung des Mühlbaches muss funktional erhalten bleiben.

## 2.6 Altlasten

Das Bebauungsplangebiet umfasst im Wesentlichen das Flst. 4021 und 4021/1, auf denen sich die ehemaligen Vereinsanlagen der TSG Germania Dossenheim, welche aus einer Gaststätte mit Kegelbahnen, Vereins- und Veranstaltungsräumen und einem befestigtem Sportplatz befanden.

Bei einer umwelttechnischen Erkundung des jetzigen Grundstückseigentümers wurde neben Arsen- und PAK – Verunreinigungen ein Schichtwasserhorizont angetroffen, der eine erhebliche Mineralölkohlenwasserstoffverunreinigung (MKW) aufweist. Aufgrund dessen eine Sanierung des Geländes vor einer Bebauung mit Wohngebäuden unumgänglich wird.

Aufgrund dieser Sanierungsbedürftigkeit wurden die Grundstücke 4021 und 4021/1 unter der Objektnummer 05876-000 in das Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises als „Ölschaden Waldfrieden, Talstr. 41“ mit dem Handlungsbedarf „S“ (Sanierung) erfasst.

Im Zuge der vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen (Kanalauswechsellung etc.) wurde der vorhandene Mineralölschaden (MKW-Schaden) durch den Investor in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sachgemäß beseitigt.

Die Ausführung der Maßnahme wurde vom Sachverständigenbüro Dr. Pfirrmann (Büro DrP) begleitet und von der der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis mit Schreiben vom 09.12.2010 bestätigt.

Aufgrund einer derzeit noch vorhandenen PAK - belasteten Auffüllung werden die Grundstücke nun mit dem Handlungsbedarf „B“ (Entsorgungsrelevant) im Altlastenkataster weiterhin geführt.

Der Investor / Grundstückseigentümer verfolgt ein altlastenfreies Grundstück zu erhalten, weshalb er sich gegenüber dem Landratsamt zu einer vollständigen Sanierung der derzeit noch vorhandenen PAK – Verunreinigung verpflichtet hat. Nach erfolgter Sanierung der PAK - Belastung durch Bodenaustausch mit unbelastetem standortfremden Bodenmaterial (Einbaukonfiguration Z0) werden die altlastenfreien Grundstücke als so genannter „A-Fall“ in das Altlastenkataster aufgenommen.

Von einer Beeinträchtigung für die geplante Nutzung als Wohnbaufläche kann nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht mehr ausgegangen werden.

### 3 Planinhalt und Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Welche einzelnen Nutzungen allgemein oder als Ausnahme zulässig sind, ist in § 4 Absatz 2 und 3 der Baunutzungsverordnung geregelt.

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden als störend und nicht ortsüblich angesehen und sind daher unerwünscht und nicht zulässig.

#### 3.2 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. Trauf- und Firsthöhen 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.

##### Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

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

Die max. Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen bezieht sich im gesamten Gebiet auf die festgelegten und im Plan für jeden Baukörper eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH - Fertigfußboden / FFB) in Meter über Normalnull (m ü. NN) im neuen Höhensystem 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 sind zulässig um somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

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 wird somit gewährleistet.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze (0,4) für Allgemeine Wohngebiete.

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.

Um das städtebauliche Konzept mit der Anlage einer zentralen Tiefgarage umsetzen zu können, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Tiefgaragen und deren Nebenanlagen (Zufahrten, Zugänge, etc.) zugelassen, damit eine sinnvolle und zweckmäßige Bebauung möglich ist.

### **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 bzw. Grenzbauten an den innerhalb des Plangebiets liegenden Grenzen zulässt, wurde in Verbindung mit der Festlegung der Baugrenzen so gewählt, dass nach Flurstücksteilungen eine rationelle und wirtschaftliche Bebauung möglich ist, ohne das städtebauliche Konzept sowie das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

An den Außengrenzen zu den benachbarten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind die jeweiligen Grenzabstände / Abstandsflächen nach Landesbaurecht (LBO) zwingend einzuhalten.

### **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 dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Terrassen, Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc. sind auch außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

#### Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung von unverbauten bzw. unversiegelten Vorgartenbereichen sind Gerätehütten nur in bestimmter Größe 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.

#### Garagen / Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind städtebaulich unerwünscht und damit unzulässig, da eine zentrale Tiefgarage die benötigten Stellplätze zur Verfügung stellen soll.

Aufgrund der verdichteten Bebauung und der geplanten Tiefgarage sollen die Freiflächen der Baugrundstücke weitestgehend von Versiegelungen und parkenden Autos freigehalten werden, weshalb Stellplätze auf den Baugrundstücken nur als Ausnahme zulässig sind.

#### Tiefgaragen

Tiefgaragen sind ausdrücklich erwünscht und ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Konzeption weshalb für sie besondere Flächen (TGa) gekennzeichnet wurden.

### **3.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die bestehende Fahrbahn der Talstraße festgesetzt.

### **3.7 Wasserflächen**

Der Mühlbach ist als öffentliches Gewässer 2. Ordnung eingestuft. Diese Eigenschaft geht auch auf verdolten Strecken nicht verloren, weshalb eine Grundstücksveräußerung nicht möglich ist und der Gewässerstreifen in Eigentum der Gemeinde verbleiben muss.

Ein gesetzlicher Gewässerabstand zu Verdolungen muss nicht zwingend eingehalten werden.

Eine Überbauung ist in Abstimmung mit der Gemeinde möglich.

### **3.8 Flächen für Wald**

Laut § 4 Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg ist mit Gebäuden ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Dieser wird zur derzeitigen Waldgrenze im Norden und Süden deutlich unterschritten. Zudem stocken die Waldbestände auf steil abfallenden Hängen zur Bebauung hin, so dass eine erhebliche Gefährdung der Gebäude besteht. Aus diesem Grund müssen innerhalb der 30 m Abstandszone alle Bäume - auch zukünftig - ab einer gewissen Höhe entfernt und durch niedere Gehölze ersetzt werden. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wird empfohlen, alle Gehölze und Bäume ab einer Höhe von ca. 10 m zu entfernen um so eine Gefährdung der Bebauung möglichst ausschließen zu können.

Somit soll gewährleistet werden, dass eine Gefährdung minimiert wird und die Flächen unter einem minimalen Eingriff im Waldverband verbleiben können.

Betroffener Waldbesitzer ist die Gemeinde selbst.

Die nördlich angrenzende Waldfläche ist Bodenschutzwald, weshalb die Entnahme der Hochstämme zwingend unter Schonung und Belassung der niedrigen Gehölze erfolgen muss.

### **3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Entlang des Mühlbaches wird ein Schutzstreifen als Leitungsrecht festgesetzt, der es auch zukünftig ermöglichen soll, die Verdolung des Mühlbaches ordnungsgemäß zu unterhalten und steht damit im Interesse des Allgemeinwohls.

Bauliche Anlagen wie Stellplätze und Carports (ausgenommen Gebäude) auf dieser Fläche sind nur mit Zustimmungen der Gemeinde zulässig.

**3.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Ersatz für den 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.

## 4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

### 4.1 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. Zur Wahrung eines Minimums an Übereinstimmung und Anpassung an die ortsüblichen Bauformen sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung innerhalb des angegebenen Toleranzbereiches zulässig. Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.

Da eine Einleitung von Dachflächenwasser direkt in den Mühlbach möglich und zweckmäßig erscheint, ist dieser unbedingt vor einem Eintrag von Metallbestandteilen aus unbehandelten Dachflächen zu bewahren, weshalb diese als Dachdeckmaterial ausgeschlossen werden.

### 4.2 Werbeanlagen

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

### 4.3 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.

### 4.4 Außenantennen

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

### 4.5 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, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt. Weitere zusätzliche Stellplätze sollen in Zusammenarbeit mit dem Investor auf den benachbarten öffentlichen Flächen geschaffen werden.

## 5 Sonstiges

### Erschließung / Entwässerung / Wasserversorgung

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist gesichert, sie können an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

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.

Das unverschmutzte Wasser der Dachflächen soll daher in Absprache zwischen dem Investor und dem Wasserrechtsamt über flach verlegte Kanäle gesammelt und unterhalb der Bebauung über einen Revisionschacht in der westlich vorbeiführenden Straße in die Verdolung des Mühlbachs eingeleitet werden.

Den Bauherren wird eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in Zisternen unter Verwendung des Brauchwassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) empfohlen.

Die Gemeinde ist bestrebt, dort verdolte Bachläufe wieder zu öffnen, wo dies mit einem vertretbaren Aufwand sinnvoll möglich ist und eine Gefahr für die Anwohner ausgeschlossen werden kann. Durch Ortung konnte die Lage und Tiefe der Dole des Mühlbachs bestimmt werden. Diese liegt innerhalb des Bachflurstückes, allerdings bis zu 5,7 m unter dem bestehenden Geländes. Aus diesem Grund wird innerhalb des Plangebietes auf eine Teilrenaturierung des Bachlaufes verzichtet. Eine Öffnung wäre unter Berücksichtigung der Topographie und der Tiefenlage der Verdolung in Verbindung mit einem zuverlässigen Hochwasserschutz und der geringen Länge innerhalb des Gebiets mit keinem vertretbaren Aufwand möglich, zudem würde eine Nutzung der Vorgärten bzw. die Realisierung der Tiefgarage an den Wohngebäuden fast gänzlich unmöglich.

Erhebliche Änderungen oder ein Aus- oder Umbau der öffentlichen Erschließungsanlagen ist 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 ehemals vorhandene Bebauungen und die im Wesentlichen der bisherigen Planung und Verdichtungsgrad entsprechenden geplanten Baumaßnahmen 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.

Die Waldflächen verbleiben im Waldverband und somit grundsätzlich erhalten. Es wird innerhalb des Waldabstandes (30 m zu Gebäuden) zum Schutz der Gebäude in Abstimmung mit der Forstbehörde Hochstämme entfernt und durch gegendübliche Waldsträucher ersetzt.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen für bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Lageplan definiert, Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken einheimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr (z. B. durch Fallwinde) wird nicht befürchtet, da im wesentlichen nur die vorhandene Bebauung ersetzt wird und die Baukörper wie bisher in Talrichtung erstellt werden sollen.

### Ausfertigungsvermerk

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.03.2010 zugrunde.

Dossenheim, den 17.12.2010

  
Hans Lorenz, Bürgermeister

