



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

vorhabenbezogener

## BEBAUUNGSPLAN

### „Bergstraße Nord“ Änderung 1

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

und

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

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>4</b>
1.0	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.1	Bindung an den Durchführungsvertrag	4
1.2	Art der baulichen Nutzung	4
1.3	Maß der baulichen Nutzung	5
1.4	Bauweise	5
1.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
1.6	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
1.7	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	6
1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
1.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	7
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
2.1	Äußere Gestaltung	9
2.2	Werbeanlagen	9
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	9
2.4	Außenantennen	10
2.5	Niederspannungsfreileitungen	10
2.6	Stellplatzverpflichtung	10
2.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	10
2.8	Ordnungswidrigkeit	10
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>12</b>
3.1	Duldungspflicht	12
3.2	Artenschutz	12
3.3	Baugrund	12
3.4	Grundwasser	12
3.5	Bodenschutz / Altlasten	12
3.6	Zisternen / Brauchwasseranlagen	12
3.7	Denkmalschutz	12

Anlagen :

1 - Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) – Stand 09.04.2019

## **Rechtsgrundlagen**

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- GemO: Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert am 06.03.2018 (GBl. S. 65)

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und textlichen Bauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

### 1.1 Bindung an den Durchführungsvertrag

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Andere Vorhaben sind erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

**WA:** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

#### 1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- WA:**
- keine

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

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

- WA:** - Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im Lageplan.

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

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

#### 1.3.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen ist absolut in Meter über Normalnull (m. ü. NN) festgelegt.

#### 1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

**WA:** 0,5

Erdüberdeckte und intensiv bzw. extensiv begrünte Teile von Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

#### 1.3.3 Anzahl Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

**WA:** III

### 1.4 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

### 1.5 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).

## 1.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, welche keine Gebäude sind, sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Je Wohngebäude ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Nebenanlage für Fahrräder, Gartengeräte, Müllboxen etc. bis zu 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den im Lageplan hierfür vorgesehenen Flächen (TGa) zulässig.

Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

## 1.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen sind von Flst. 506/3 oder Flst. 500/10 nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen. Ausgenommen sind die Zufahrten zu Tiefgaragen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
- Nisthilfen  
je Gebäude sind mind. 2 geeignete Nisthilfe mit Katzen- und Marderschutz für Höhlenbrüter etc. dauerhaft anzubringen und zu unterhalten:  
Empfehlung:
  - Nisthöhle mit Fluglochweite 30 x 45 mm (Meisen, Gartenrotschwanz, Schnäpper, Sperling etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
  - Nisthöhle mit Fluglochweite 27 mm (div. Meisen etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
  - Nischenbrüterhöhle Fluglochweite 30 x 50 mm (Rotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper etc.)

## 1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Lärmpegelbereiche aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind im Lageplan eingezeichnet.

Für Gebäude / Gebäudeteile in den jeweils dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) in der jeweils aktuellen Ausgabe eingehalten werden.

Es ist mit baulichen Maßnahmen (passiver Schallschutz) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen die jeweils zulässigen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) nicht überschritten werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und ggf. mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

#### Nachrichtliche Widergabe:

Tabelle 7 der DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau; Stand Juli 2016.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>(a)</sup> und Ähnliches
	[dB]	R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils [dB]		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	(b)	50	45
VII	> 80	(b)	(b)	50

<sup>(a)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>(b)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

#### Hinweis:

Bezugsquelle DIN 4109: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin  
Die DIN 4109-1 wird im Rathaus Dossenheim zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### 1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

---

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden auf u. g. Zahlen angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl ist verbindlich einzuhalten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) – Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen.

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von heimischen Laubbäumen gemäß Einzeichnung im Lageplan.

## **Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den \_\_.\_\_.2019

---

David Faulhaber, Bürgermeister



## **2 Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

#### **2.1.1 Gliederung**

Die Fassaden der Gebäude müssen auf allen Vollgeschossen nach max. 16,0 m Länge mit einem vertikalen Rück- bzw. Vorsprung der Außenwand um mind. 0,5 m Tiefe gegliedert werden.

#### **2.1.1 Dächer**

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

Folgende Dachformen sind zulässig:

Satteldächer (SD)

##### **b) Dachneigungen**

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

Satteldach (SD): 15° - 20°

##### **c) Dachdeckung**

Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

#### **2.1.2 Fassaden**

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

## **2.2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die jeweils geltende Werbeanlagensatzung der Gemeinde Dossenheim maßgebend (derzeitiger Stand 04.10.2013).

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.3.1 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.

### 2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterterrassen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

### 2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen sowie Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster + Nebenanlagenbaufenster) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Abgrabungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster + Nebenanlagenbaufenster) nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Als Ausnahme können für untergeordnete Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden.

### 2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen in einem Abstand von 1,5 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen darf 0,8 m nicht überschreiten.

## 2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftssatellitenanlage zulässig.

Wird die Informationsfreiheit wegen wichtiger nicht empfangbarer Informationskanäle eingeschränkt, ist als Ausnahme eine weitere Außenanlage zulässig.

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen grundsätzlich farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

## 2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

## 2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 1,0 Stellplatz

## 2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ohne extensive Begrünung und einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,15 bis 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche herzustellen.

## 2.8 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 74 LBO er-gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den \_\_. \_\_. 2019

---

David Faulhaber, Bürgermeister

### **3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise**

#### **3.1 Duldungspflicht**

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

#### **3.2 Artenschutz**

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

#### **3.3 Baugrund**

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.4 Grundwasser**

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächen-gewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

#### **3.5 Bodenschutz / Altlasten**

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

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

#### **3.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen**

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

#### **3.7 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landes-

amt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.