



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

**„Bebauungsplan Süd“  
18. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro  
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

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

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
1.4	Bedarf	4
1.5	Planung	4
1.6	Konkrete Planänderungen	5
1.7	Örtliche Planungen	5
1.8	Schutzgebiete	6
1.9	Angaben zum Plangebiet	6
1.10	Kosten, Finanzierung	6
1.11	Maßnahmen zur Verwirklichung	7
1.12	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	7
1.13	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	8
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.3	Bauweise	14
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
2.5	Stellplätze und Garagen	15
2.6	Nebenanlagen	15
2.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
2.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	15
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
3.1	Äußere Gestaltung	17
3.2	Werbeanlagen	17
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	17
3.4	Außenantennen	17
3.5	Niederspannungsfreileitungen	17
3.6	Stellplatzverpflichtung	17
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	18

**Anlagen: keine**

## 1 Allgemeines

### 1.1 Verfahren

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

Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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 befindet.

Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

### 1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Dossenheim, südlich der Friedrich-Ebert-Straße und östlich der Friedrichstraße / OEG Straßenbahnlinie. Die Grundstücksflächen sind aktuell mit einem Bürogebäude (2 Vollgeschosse) sowie Lager- bzw. Gewerbehallen bebaut.

Für den Planbereich wurde durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes „Süd“ im Jahre 2011 das Plangebiet bereits in ein Mischgebiet überführt und neue Festsetzungen für eine entsprechende Neubebauung definiert.

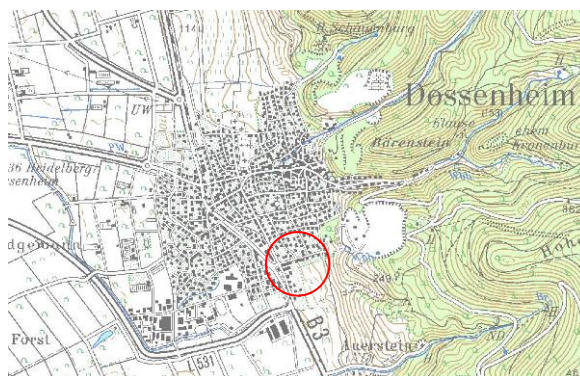
Nördlich angrenzend befindet sich ein neueres Hotelgebäude / Boardinghouse in dreigeschossiger Flachdachbauweise mit einem zusätzlichen zurückgesetzten Staffelgeschoss, westlich über der OEG-Linie gelegen das wenige Jahre alte Gesundheitszentrum ebenfalls mit 3 Geschossen und zusätzlich 2 jeweils zurückversetzten Staffelgeschossen übereinander, in Flach- bzw. Pultdachbauweise.

Südlich davon im ausgewiesenen MI / GE ist ein Autohandel mit einer Werkstatt angesiedelt.

Östlich liegen weitere Lagerhallen / Garagen und ein Wohnhaus, welche zur selben Eigentümerfamilie wie das Plangebiet selbst gehören. Dieser Bereich wurde durch die 15. Änderung des BPlans „Süd“ ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Gebiet selbst ist weitgehend eben und fällt leicht von Nordosten nach Südwesten von rund 111,7 m auf 110,6 m. ü. NN um ca. 1 Höhenmeter ab.

Sonstige topographische Besonderheiten oder beachtliche Anpflanzungen etc. sind nicht vorhanden.



### **1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Nachdem die bisherigen Nutzungen aufgegeben werden sollen und die vorhandenen Gebäude in sanierungsbedürftigem Zustand sind, soll das Gelände geräumt und einer neuen Nutzung als Erweiterung des nördlichen angrenzenden Hotels / Boardinghouse dienen.

Hierzu beabsichtigt die Gemeinde für das Plangebiet eine neue und verdichtete ortsübliche und städtebaulich geregelte Bebauung auf einer allseitig von Bebauungen umgebenden innerörtlichen Fläche auszuweisen, um dieses Areal fortzuentwickeln und in die umgebende Bebauung zu integrieren.

Hierdurch wird die Gemeinde dem allgemein angestrebten Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht und vermeidet die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation / Ortsbild zu erhalten.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

### **1.4 Bedarf**

Nachdem in Dossenheim aufgrund der Lage in der Metropolregion Heidelberg - Mannheim und insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu Heidelberg eine stetige und sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll die vorhandene Gewerbefläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich geradezu an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und die direkte Nachbarschaft zur OEG-Haltestelle die infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in näherer Umgebung optimal vorhanden sind.

### **1.5 Planung**

Für das Plangebiet ist eine Bebauung aus 2 Gebäuden mit einer gemeinsamen, zentralen Tiefgarage und zusätzlichen Stellplätzen an der Friedrichstraße geplant.

Die Gebäudekubatur, Gestaltung und Nutzung (Hotel / Boardinghouse) wird dem nördlich bereits vorhandenen Hotel / Boardinghouse angeglichen und soll ein aufeinander abgestimmtes Ensemble bilden.



Visualisierung Ansicht Nordost (Entwurf Januar 2021)  
Quelle: Bilger-Fellmeth Architekten, Frankfurt

## **1.6 Konkrete Planänderungen**

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Anpassung / Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) durch Drehung um 90 Grad
- Erhöhung der Verdichtung durch Ausweitung der max. Anzahl von Vollgeschossen von II auf III
- Erhöhung der max. Gebäudehöhe für eine dreigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss in Anlehnung an die westlich und nördlich vorhandene Bauungen
- Anpassung der Örtliche Bauvorschriften (Gestaltung, Zisternenpflicht etc.) an aktuelle / moderne, bedarfsgerechte Bauformen
- ...

## **1.7 Örtliche Planungen**

### **1.7.1 Bebauungspläne**

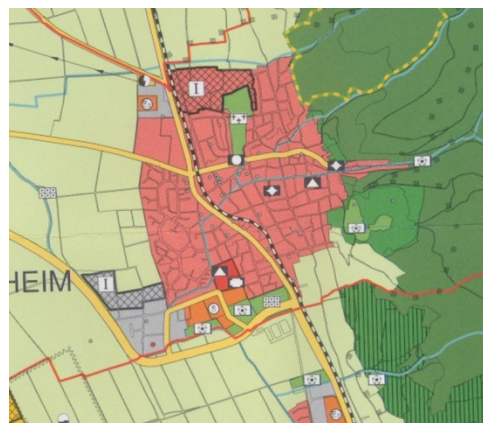
Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Süd“, 15. Änderung für dessen westlichen Teil erneut geändert, andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

### **1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorhandene Ausweisung als Mischbaufläche (MI) wird beibehalten.

Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



## 1.8 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226042 (ZV GWV Eichelberg).

## 1.9 Angaben zum Plangebiet

### 1.9.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Dossenheim (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 3544 + 3545

teilweise: keine

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 2.180 m<sup>2</sup>.

### 1.9.2 Flächenbilanz

vorhandenes Mischgebiet	ca. 2.180 m <sup>2</sup>	=	100 %
neue Baufläche	0 m <sup>2</sup>	=	0 %
Verkehrsflächen	0 m <sup>2</sup>	=	0 %
Gesamt	ca. 2.180 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 1.9.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan ist ein Baugrundstück für 2 Gebäude vorgesehen.

### 1.9.4 Nutzungsdichten

Aus der Planung heraus ergeben sich für den neu zu bebauenden Teil folgende Nutzungsdichten:

#### a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Aktuell sind 36 Wohneinheiten für ein Boardinghouse vorgesehen.

#### b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 1,5 Einwohner je Wohneinheit (Boardinghouse) ergeben sich ca. 55 neue Bewohner für die geplante Bebauung.

## 1.10 Kosten, Finanzierung

### 1.10.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Investor getragen.

## **1.11 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### 1.11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser ist mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Ortsnetz gesichert.

### 1.11.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

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.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentwässerung der Baugrundstücke ist durch den Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleistet.

Eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser in das Kanalnetz sollte vermieden werden, weshalb auf den Baugrundstücken selbst eine Sammlung, gedrosselte Ableitung, Versickerung oder Verdunstung vorgesehen werden sollte. Die Ableitung bzw. Versickerung ist nur zulässig, wenn das Wasser zuerst durch bzw. über eine belebte Bodenschicht geleitet und vorgereinigt wird.

### 1.11.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Verkehrsnetz. Diese Verkehrsflächen sind geeignet, den zusätzlichen Fußgänger- und Kraftfahrtverkehr aufzunehmen.

### 1.11.4 Energie- und Telekommunikation

Die Stromversorgung und die Verkabelung mit Fernsprechleitungen werden durch die Versorgungsträger gewährleistet.

### 1.11.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist gewährleistet und erfolgt auf dem bestehenden Straßennetz durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen.

### 1.11.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da sich die Grundstücke bereits im Eigentum des Investors befindet und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

## **1.12 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten**

### 1.12.1 Baugrund, Kampfmittel

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt. Ein Verdacht auf Kampfmittel ist ebenfalls nicht bekannt.

### 1.12.2 Altlasten

Die Baugrundstücke Flst. 3544 und 3545 sind als Teil des Altstandorts „Spezialfabrik für Elektrotechnik W. Dieterich und Elektro-Wärmegerätebau GmbH, 69221 Dossenheim, Friedrichstr. 89-91a“ unter der Obj.-Nr. 05875-000 im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst.

Von der Unteren Altlastenbehörde beim Landratsamt wurden folgende Informationen hierzu übermittelt:

„Im Rahmen einer geplanten Änderung des bestehenden Bebauungsplans und Umwidmung eines Gewerbegebiets in ein Mischgebiet wurde vom Grundstücksbesitzer Herr Lothar Dietrich im Jahr 2009 eine historische Erkundung des Firmengeländes in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind im Erkundungsbericht vom 18.01.2010 zusammengefasst und dokumentiert.

Der Bericht wurde dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, zur Prüfung vorgelegt und mit deren Stellungnahme vom 28.01.2010 wie folgt bewertet: „Nach Durchsicht des Erkundungsberichts und der zusammengestellten Daten und Aktenauszüge zur historischen Nutzung schließen wir uns der gutachterlichen Bewertung der Standortsituation an.

Auf Grundlage der vorliegenden Datenbasis und der am Standort verwendeten Stoffe kann das Kontaminationsrisiko als sehr gering eingestuft werden.

Aus den erhobenen Daten lassen sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Schadstoffeinträge oder das mögliche Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ableiten. Wir nehmen den Altstandort deshalb als sogenannten „A“-Fall (Ausscheiden) unter der Obj.-Nr. 05875-000 in unser Kataster auf.“

Aufgrund fehlender Anhaltspunkte auf einen Eintrag wassergefährdender Flüssigkeiten bzw. derartiger Unfälle wurde der Altstandort demzufolge am 28.01.2010 wirkungspfadbezogen mit Handlungsbedarf „A“(Ausscheiden-Archivieren) auf Beweinsniveau (BN) 1 bewertet:

Wirkungspfad	Handlungsbedarf
Boden-Grundwasser	A (Ausscheiden), BN 1
Boden-Mensch	A (Ausscheiden), BN 1

Allerdings weisen wir an dieser Stelle explizit darauf hin, dass mit der Einstufung in die Handlungskategorie „A“ keine rechtliche Garantie der Behörde für die Altlasten- und Schadstofffreiheit der Grundstücke verbunden ist. Es wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass aus der durchgeführten Historischen Erkundung keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast im Sinne des §3 Abs. 1 BBodSchV hervorgegangen sind und daher eine technische Erkundung nicht für erforderlich gehalten wurde.

Außerdem geben wir zu bedenken, dass die Grundstücke bzw. bestehenden Gebäude nach unserer Bewertung im Jahr 2010 bis dato über weitere 10 Jahre gewerblich/industriell genutzt worden sind.

Detaillkenntnisse zu stattgefundenen Nutzungen und ggf. deren Altlastenrelevanz liegen uns nicht vor. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast, die sich aus Folgenutzungen ergeben könnten, sind deshalb nicht grundsätzlich auszuschließen.

Auch liegen der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu diesem Altstandort keine Daten über den Bodenzustand und die Bodenqualität vor.

Insofern sehen wir bei einer potentiellen Umwidmung des Firmengeländes zu Wohnnutzungszwecken durchaus Bedarf, die seit 2010 stattgefundenen Nutzungen bzgl. ihrer Altlastenrelevanz und einem Vorliegen von Anhaltspunkten zu betrachten und die Flächen ggf. nochmals neu zu bewerten.“

### 1.13 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

#### Schutzgut Tiere / Pflanzen



Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit der Innerortslage sowie der geplanten Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen sowie der verpflichtenden Anbringung von Nisthilfen für Vögel- und Fledermäuse ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.

#### Fledermäuse / Vögel

Wesentliche Bäumen oder Bepflanzungen sind keine vorhanden, die eine Bedeutung als Brutplatz bzw. Sommerquartier oder als Wochenstube haben könnten.

Für Bodenbrüter wie die Feldlerche fehlen die Standortvoraussetzungen.

#### Reptilien

Geeignete Lebensstätten für Zauneidechsen sind nicht erkennbar. Es fehlen u.a. vegetationsarme Sonnenplätze, Steinriegel, Totholzhaufen und grabbare Bodenstellen für die Eiablage.

#### Insekten

Für europarechtlich geschützte Insektenarten sind keine Anzeichen (Wirtspflanzen wie der Große Wiesenknopf oder geeignete Ampfer-Arten) erkennbar.

Aufgrund der Habitatausstattung sind auch keine wassergebundenen Tierarten wie Libellen zu erwarten.

#### Amphibien

Es fehlen kleine Mulden, die periodisch Wasser führen könnten; im Gebiet steht i.d.R. auch nach Starkregen längerfristig kein Wasser.

#### Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.

Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.

Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der vorgeschriebenen Dachbegrünungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

#### Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der vorgeschriebenen Dachbegrünungen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

#### Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie und der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und der vorgeschriebenen Dachbegrünungen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen bereits von bestehenden Bebauungen umgeben und selbst bebaut sind.

Der Einfluss auf das Kleinklima wird durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere Gehölzpflanzungen und Dachbegrünung, aber auch die begrünten Freiflächen kompensiert.

#### Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der Innerortslage, welche weitgehend bereits auf allen Seiten von Bebauungen umgeben ist in Verbindung mit den vorgesehenen ein und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Dachbegrünungen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäudeorientierungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Auf Grund der geringen Gebietsgröße sowie der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie der Dachbegrünungen werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen und unter Berücksichtigung der Lage im Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

#### Kultur- und Sachgüter

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

#### Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die mögliche Bebauung und Ausweisung als Mischgebiet sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunter-

nehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

#### Energie

Auf den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude sind Photovoltaik- oder Sonnenkollektoranlagen grundsätzlich zulässig. Durch die weitgehend optimale Südausrichtung der Gebäude ist eine sehr gute Ausnutzung der Sonneneinstrahlung möglich.

#### Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

#### Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die geplante Umnutzung würde der Bereich weiterhin der vorhandenen Nutzung unterliegen und seine bisherige sehr eingeschränkte Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz ausüben.

#### Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

#### Zusammenfassung

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen können Eingriffe vermieden, reduziert bzw. kompensiert werden:

##### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Verwendung von Insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebote)
- Dachbegrünungen der Gebäude selbst sowie der gepl. Tiefgarage
- ...

Detailliertere artenschutzrechtliche Untersuchungen, insbesondere der Gebäude, werden vom Grundstückseigentümer / Vorhabenträger bei Bedarf vor dem jeweiligen Eingriff gutachterlich begleitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.  
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nicht erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1.1 Mischgebiet (MI)**

Durch die bereits vorhandene Ausweisung als Mischgebiet, die in direkter Nachbarschaft vorhandene Wohn- und Gewerbebebauungen in Kombination mit den Zielen der Neubebauung bietet sich die Beibehaltung als Mischgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an.

Eine Änderung der Zulässigkeit / der erweiterte Ausschluss von allgemein bzw. ausnahmsweiser zulässiger Nutzungen wird nicht als notwendig angesehen und entspricht den bisherigen Festsetzungen.

### **2.2 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. Gebäudehöhen 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.

#### **2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

##### **Gebäudehöhe (GH)**

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

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit jedem Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.

Die festgelegte Gebäudehöhe orientiert sich an den benachbarten Bestandsbebauungen und vermittelt diese um eine bestmögliche Einpassung in das Ortsbild zu erhalten.

#### **2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

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 Geländeoberfläche erhöht werden kann.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich für die Bereiche mit gewöhnlicher Mischbebauung an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete.

Diese Regelung entspricht der bisherigen Festsetzung.

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.

Dies gewährleistet eine sinnvolle, zweckmäßige und flächensparende Bebauung bei nur geringfügigen Auswirkungen für die natürlichen Funktionen des Bodens, da die Regelung an eine erdüberdeckte Ausführung der Tiefgaragen gebunden ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beachtlich beeinträchtigt. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung sowie eine darüber hinausgehende Berücksichtigung der Aussicht von den Grundstücken, insbesondere in der direkten Nachbarschaft, ist u.a. durch die terrassenartigen, an den Hang angelehnte Bebauung sowie die über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehenden Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen ausgeglichen bzw. gewährleistet.

Maßgebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht erkennbar und werden u.a. durch eine verpflichtende Dachbegrünung und weitere Bepflanzungen ausgeglichen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die vorhandenen und großzügig dimensionierten Verkehrsflächen nicht wesentlich beeinträchtigt und durch die zwingende Erhöhung der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück kompensiert.

Weitere sonstige öffentliche Belange stehen dem erkennbar ebenfalls nicht entgegen.

Als zusätzlicher Ausgleich sind u.a. auch Baumpflanzungen und die Begrünung der Hausdächer zwingend vorgeschrieben.

Die Ausnahmen werden daher als städtebaulich notwendig und sachgerecht abgewogen erachtet.

### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll für das oberste Geschoss eine Reduzierung der Grundfläche auf max. 75 % des darunter liegenden Geschosses (Staffelgeschoss) erreicht werden.

Dies ist ein wichtiges konkretes Planungsziel und für die städtebauliche Gestaltung von maßgeblicher Bedeutung.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse, aus welchen sich die maximal zulässige Geschossfläche rechnerisch ableiten lässt, ist die Einhaltung dieser Obergrenzen städtebaulich gewährleistet.

## 2.3 Bauweise

Zum Erreichen der städtebaulichen Ziele mit der Erhaltung des Charakter der vorhandenen Bebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung und der bisherigen Festsetzung.

## 2.4 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.

Um die städtebaulich gewünschte Bebauung zu erhalten sind Baugrenzen festgelegt.

## **2.5 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind nur entlang der Friedrichstraße zulässig, so sollen die verbleibenden Freiflächen vor zusätzlichen Versiegelungen bewahrt und als Grünflächen erhalten werden.

Carports und Garagen sind aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung unzulässig. Es ist vorgesehen, eine Sammel Tiefgarage zu errichten, so dass oberirdische Garagen nicht erforderlich sind.

## **2.6 Nebenanlagen**

Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum unter Beachtung von öffentlich rechtlichen Vorschriften ggf. verfahrensfrei möglich.

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang 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.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

## **2.8 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 und Sträucher neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der Bäume im Lageplan ist nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind insbesondere für Stellplätze und Garagenzufahrten etc. sind möglich.

Ihre Art und Anzahl ist jedoch zwingend einzuhalten.

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Für Dachbegrünungen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sedumsprossen“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlagen auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand



### **3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **3.1 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.

#### **3.2 Werbeanlagen**

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

#### **3.3 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.

Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

#### **3.4 Außenantennen**

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

#### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

#### **3.6 Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund des geplanten Nutzungskonzeptes ist nicht mit der heute sonst üblichen hohen Motorisierungsdichte zu rechnen. Dazu ist das Gebiet durch die Lage unweit des Ortszentrums und der sehr nahegelegenen OEG-Straßenbahnhalte voll integriert und nicht in vollem Umfang auf den Individualverkehr durch Kraftfahrzeuge angewiesen.

Die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist daher auch bei einem üblichen Stellplatznachweis gesichert und städtebaulich vertretbar.

Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.

Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

### **3.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem gedrosselt abfließendem Puffervolumen u. a. zur Entlastung des nachfolgenden Kanal- oder Grabennetzes vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.06.2021 zugrunde.

Dossenheim, den 05.07.2021

---

David Faulhaber, Bürgermeister