



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften  
  
**„Schwabenheimer Hof“  
2. 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	6
1.4	Bedarf	6
1.5	Planung	7
1.6	Konkrete Planänderungen	11
1.7	Örtliche Planungen	11
1.8	Schutzgebiete	11
1.9	Angaben zum Plangebiet	12
1.10	Kosten, Finanzierung	12
1.11	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
1.12	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	13
1.13	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	13
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung	17
2.3	Bauweise	18
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	18
2.6	Stellplätze und Garagen	18
2.7	Nebenanlagen	19
2.8	Flächen für Gemeinbedarf	19
2.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	19
2.10	Öffentliche Verkehrsflächen	19
2.11	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
2.12	Flächen für Versorgungsanlagen	20
2.13	Private Grünflächen	20
2.14	Landwirtschaftsflächen	20
2.15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
2.16	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
2.17	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	20
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>22</b>
3.1	Äußere Gestaltung	22
3.2	Werbeanlagen	22
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	22
3.4	Außenantennen	22
3.5	Niederspannungsfreileitungen	22
3.6	Stellplatzverpflichtung	22
3.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	23

**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 durch die Nachverdichtung eine zusätzliche Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt und keine zusätzlichen Bauflächen außerhalb der Bestandsflächen im Außenbereich geschaffen werden und sich das Plangebiet vollständig innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans bewegt.

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

Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien 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**

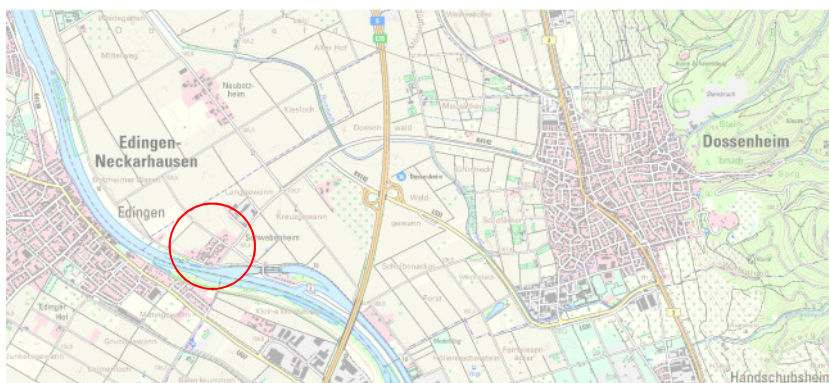
Das Plangebiet, der Schwabenheimer Hof, liegt ca. 3 km westlich des Hauptortes Dossenheim direkt am nördlichen Ufer des Neckars.

Er ist durch seine dörfliche Struktur, insbesondere der dichten Bebauung entlang der teilweise schmalen Ortsstraße sowie 3 größeren landwirtschaftlichen Anwesen mit vorwiegender Pferdehaltung geprägt.

Die angestammte Bausubstanz insbesondere entlang der Ortsstraße ist noch weitgehend erhalten, wesentliche Neubauten oder Neubaugebiete sind nicht vorhanden.

Derzeit Wohnen und Leben ca. 170 Personen direkt im Weiler „Schwabenheimer Hof“, die sich auf rund 30 Wohngebäude und ca. 65 sonstige Gebäude (Schuppen, Ställe, Garagen und sonstige Wirtschaftsgebäude etc.) verteilen.

#### *Übersichtsplan*



Der gesamte Ortsteil wurde 1999 durch den Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof“ überplant, welcher im selben Jahr im nördlichen Bereich zum ersten Mal geändert wurde.

Östlich, außerhalb des Ortskerns „Schwabenheimer Hof“ an der Neckarschleife befindet sich noch die Siedlung „Windhof“, welche auf der Neckarinsel zwischen dem Neckarkanal und dem Neckar liegt. Diese Siedlung ist jedoch nicht Bestandteil des bisherigen Bebauungsplanes bzw. dieser Bebauungsplanänderung.

*Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof“ (rechtskräftig 1999)*



Aufgrund seines dörflichen Charakters mit aktiven landwirtschaftlichen Nutzungen wurde der gesamte Ortskern als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Markanteste Merkmale des bisherigen Bebauungsplanes sind seine vielen differenzierten Festsetzungen für kleine Gebietsteile (Dorfgebiete MD 1 – MD 8 bzw. Gemeinbedarfsflächen FfG 1 - 3) sowie die Regulierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in erster Linie durch die Ausweisung von kleinen Baufenstern, welche sich vorwiegend an der Bestandsbebauung orientieren. Hierdurch wurde erreicht, dass der Schwabenheimer Hof im Wesentlichen auf den Bestand reduziert wurde, um seine bisherige Struktur langfristig zu erhalten. Wesentliche Erweiterungen oder Nachverdichtungen waren u.a. auch aufgrund der Unterteilung der Baufenster für Wohnzwecke (ca. 23 Stück) und Nichtwohnzwecke (ca. 20 Stück) bis auf wenige Ausnahmen nicht vorgesehen.

*Übersichtsplan bisherigen überbaubare Flächen (Baufenster) nach zul. Nutzungen (Wohnnutzungen orange sonstige Gebäude grau)*





### 1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Nachdem von Grundstückseigentümer im Schwabenheimer Hof in den letzten Jahren vermehrt Wünsche nach neuen Wohnbebauungen bzw. zusätzlichen Wohnungen durch Umnutzungen vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken geäußert wurden, soll nun der maßgebliche Bebauungsplan diesbezüglich überarbeitet werden.

Ziel ist es, den Bebauungsplan flexibler und insgesamt einfacher zu gestalten um möglichst allen Grundstücken einen gewissen Spielraum für Nachverdichtungen in einem städtebaulichen verträglichen Umfang zu ermöglichen (Gleichbehandlung), ohne die Struktur des Ortsteils grundsätzlich bzw. grundlegend zu verändern.

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 möglichst die vorhandene Baustruktur zu erhalten und gleichzeitig eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Neubebauung in einem überschaubaren und verträglichem Umfang zu ermöglichen, die eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation und das Ortsbild gewährleistet.

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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, 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 auch im Teilort „Schwabenheimer Hof“ eine verträgliche Nachverdichtung in erster Linie für die Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Entsprechende konkrete Anfragen von Grundstückseigentümern sind vorhanden.

Um den konkreten Bedarf bestmöglich zu ermitteln und die Bewohner frühzeitig in die Planungsüberlegungen einzubeziehen, wurde u.a. eine Eigentümerinformationsveranstaltung einberufen sowie nachfolgend bei Bedarf Einzeltermine vorgenommen. Hierbei konnten die Eigentümer ihre Bebauungswünsche bei der Gemeinde einreichen, diese wurden ausgewertet und symbolisch in einem Übersichtsplan zusammengefasst.

*Übersichtsplan Bebauungswünsche Grundstückseigentümer  
(neue Wohngebäude rot / Umnutzungen zu Wohnraum rot schraffiert)*



Insgesamt wurden ca. 20 Wünsche für zusätzliche Wohn- und Nebengebäude (Garagen etc.) und 3 Wünsche für Umnutzungen bisher landw. Gebäude bzw. 1 Erweiterung einer vorhandenen Wohnnutzung in Bestandsgebäuden eingereicht.

### 1.5 Planung

Im Norden und insbesondere im Osten wurden Bauwünsche geäußert, die sich in bisher als Grün- oder Landwirtschaftsflächen ausgewiesenen Bereichen bzw. in Bauflächen ohne Baufenster befinden.

Eine Erweiterung der bisherigen als Dorfgebiet ausgewiesenen Bauflächen (im Urbanisierungsplan nicht farbig angelegten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches) bzw. eine wesentliche Reduzierung / Veränderung der bisher als Grünflächen / Landwirtschaftsflächen ausgewiesenen Bereiche oder eine zusätzliche Wohnbebauung außerhalb der vorhandenen Raumkante / Bebauungslinie nach Südosten entlang des Weges „Neckarspitz“ ist jedoch nicht beabsichtigt. Dies würde ggf. eine erhebliche Erweiterung / Ausdehnung des bisherigen Ortes in den Außenbereich nach sich ziehen, was der anvisierten Nachverdichtung / Innenentwicklung widersprechen und städtebaulich sowie gesellschaftlich aktuell aufgrund der Größe / Anzahl neuer Bewohner sehr wahrscheinlich zu erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Ortsteil und dessen bisherige Bewohner führen könnte.

Darüber hinaus fehlen aktuell für eine erhebliche Erweiterung des Ortsteils die infrastrukturellen Voraussetzungen in Bezug auf die Erschließung (Breite und Belastbarkeit

der vorhandenen Straßen und Gehwege sowie des Kanalnetz, des öffentlichen Nahverkehrs etc.).

Dazu sind durch eine zusätzliche Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten am östlichen Ortsrand die quasi ein kleines Neubaugebiet mit einer zusätzlichen / extra Erschließung bilden würde, ggf. gegenseitige Beeinträchtigungen mit den vorhandenen landw. Nutzungen zu befürchten. Die landwirtschaftlichen Betriebe, welche durch eine übermäßige Ausdehnung einer Wohnbebauung sich in ihrer Existenz bzw. in ihren Erweiterungsoptionen eingeschränkt fühlen, sollen langfristig im Schwabenheimer Hof erhalten bleiben und ggf. nicht durch eine überhandnehmende Wohnbebauung allmählich verdrängt werden.

Der Schwerpunkt einer Wohnentwicklung soll sich nach wie vor auf den Hauptort Dossenheim konzentrieren, da dort alle infrastrukturellen Einrichtungen und Voraussetzungen gegeben bzw. vorhanden sind.

Zur Aufarbeitung / Zusammenstellung der vorhandenen Gebäudenutzungen wurden für die jeweiligen Eigentumsverhältnisse / Eigentümerfamilien die Eigentumsverhältnisse aufbereitet, welche als Grundlage für die zukünftige Unterteilung des Maßes der baulichen Nutzung dient.

#### Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse (Flächenanteile innerhalb der als Baufläche ausgewiesenen Bereiche)



Auf Basis der vorhandenen Gebäude (Wohngebäude und sonstige Gebäude) in Verbindung mit den verfügbaren Grundstücksgrößen innerhalb der als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche und unter Beachtung der jeweiligen Eigentumszusammenhänge bilden sich verschiedene Zonen mit sehr unterschiedlichen Verdichtungsgraden (GRZ / GFZ) speziell bei den Wohnbebauungen heraus.



Insbesondere in kleingliedrigen Gemengelagen mit teilweise einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauungen entlang der Ortsstraße ist eine sehr hohe Verdichtung gegeben, welche sehr markant für den Schwabenheimer Hof ist, weshalb auch diese so bauplanungsrechtlich gesichert werden soll.

Dazwischen befinden sich Gebietsteile mit einer mittleren Verdichtung aufgrund der größeren Grundstücke, die sich entlang der Ortstraße mit den hochverdichteten Bereichen abwechseln.

Im Süden und Norden bzw. Osten im Bereich der größeren landwirtschaftlichen Anwesen ist im Verhältnis zur Grundstücksgröße eine geringe Verdichtung mit Wohngebäuden gegeben.

Aufgrund dieser differenzierten Ausgangslage soll das gesamte Plangebiet zukünftig nur noch in 3 Bereiche (MD 1 – MD 3) gegliedert werden, was zu einer gerechteren und einfacheren sowie städtebaulich angemessenen Verdichtung führt.

*Übersichtsplan Zonen MD1 – MD3 (GRZ + GFZ)  
(grün = gering, gelb = mittel, rot = hoch)*



Im bisherigen Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen Nutzung zwar durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse (VG) und einer max. Gebäudehöhe beschränkt, jedoch konnten insbesondere die GRZ und GFZ aufgrund der kleinen an die Bestandsbebauung angepassten und teilweise nicht für Wohnnutzungen zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in den überwiegenden Fällen nicht ausgeschöpft werden.

Durch die sehr kleinen Bauflächen war auch die Stellung / Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken äußerst eingeschränkt und bot keinerlei Flexibilität.

## Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof – Änderung 2“

Die neuen Festsetzungen sehen dagegen großzügige Baufenster vor, so dass die Grundstückseigentümer eine hohe Flexibilität in Bezug auf den Standort der Gebäude auf dem Grundstück haben.

Hierdurch sind jedoch erhebliche Reduzierungen der Grund- und Geschossflächenzahl für Wohnnutzungen erforderlich, da ansonsten die Verdichtung mit Wohngebäuden (z.B. durch Mehrfamilienhäusern, Wohnanlagen etc.) insbesondere bei sehr großen Grundstücken ausufernd und überhand nehmen könnte.

Dies ist für den Ortsteil Schwabenheim mit seiner geringen Einwohnerzahl, der gewachsenen Struktur und den noch ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben städtebaulich nicht erwünscht.

Die tatsächlich vorhandene Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) wurde getrennt nach Wohngebäuden und den sonstigen Gebäuden ermittelt und tabellarisch aufbereitet und mit den geplanten Festsetzungen der neuen Planung gegenübergestellt.

Im Bestand sind bisher in Summe ca. 3.880 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Wohngebäuden bebaut oder bebaubar, dies entspricht einer durchschnittlichen GRZ von 0,11 in Bezug auf die als MD-Baufläche ausgewiesenen Grundstückflächen.

Durch die neue einheitlichere Festlegung der Grundflächenzahl in 3 Zonen ohne zusätzliche Einschränkung durch die neuen, größeren Baufenster erhöht sich die max. für Wohngebäude verfügbare Grundfläche für alle MD-Bauflächen im Gesamtgebiet um rund 2.380 m<sup>2</sup> auf ca. 6.260 m<sup>2</sup> mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,16, so dass ein rechnerisches Nachverdichtungspotential von rund 60 % entsteht.

*Tabellarische Zusammenstellung Grundflächen / GRZ für Wohngebäude neu + alt*

Flurstücksnummern	anteil. Fläche MD	GR vorh. Whs	GRZ vorh. Whs	GRZ neu	GR neu	Diff. GR neu best. Whs	zus. Ausnahme	zus. GR Ausnahme	Diff. zus. GR vorh. Whs	Diff. zus. GR GR alt
5005/1	444 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	0,28	0,40	178 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0,20	0 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>
5001	4.754 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	0,04	0,10	475 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>	0,05	238 m <sup>2</sup>	513 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>
5016, 5017, 5019, 5015/1	466 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	0,15	0,40	186 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	0,20	93 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
5020/1	582 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	0,13	0,40	233 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	0,20	116 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>
5011, 5011/1	643 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	0,33	0,40	257 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	0,20	49 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>
6724, 6724/3, 6724/4	4.988 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	0,09	0,10	499 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	0,05	249 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>
5013	496 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	0,38	0,40	198 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	0,20	0 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
5009/2, 5009/3, 5009/4	3.938 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	0,09	0,10	394 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	0,05	197 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	229 m <sup>2</sup>
5005/2	1.350 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>	0,19	0,25	338 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	0,13	169 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>	237 m <sup>2</sup>
5023, 6690	4.703 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	0,03	0,10	470 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>	0,05	235 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>
5025/1, 6691, 5024	5.097 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>	0,04	0,10	510 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>	0,05	255 m <sup>2</sup>	543 m <sup>2</sup>	487 m <sup>2</sup>
5025, 5027	1.232 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>	0,28	0,40	493 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	0,20	65 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
6698, 6697, 5003	1.302 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	0,07	0,25	326 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	0,13	0 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
5012	934 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00	0,40	374 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>	0,20	0 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>
6689	7.065 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	0,05	0,10	707 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>	0,05	0 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>
5005	1.976 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	0,09	0,25	494 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	0,13	0 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>
5004, 5004/1	1.752 m <sup>2</sup>	277 m <sup>2</sup>	0,16	0,25	438 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>	0,13	0 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
5014	1.752 m <sup>2</sup>	337 m <sup>2</sup>	0,19	0,25	438 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	0,13	0 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
6724/1	84 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00	0,10	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	0,05	0 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Ø</b>	<b>43.558 m<sup>2</sup></b>	<b>3.880 m<sup>2</sup></b>	<b>0,12</b>	<b>0,18</b>	<b>7.015 m<sup>2</sup></b>	<b>3.135 m<sup>2</sup></b>	<b>0,10</b>	<b>1.666 m<sup>2</sup></b>	<b>4.801 m<sup>2</sup></b>	<b>3.016 m<sup>2</sup></b>

## 1.6 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Anpassung / Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster)
- Anpassung / Vereinheitlichung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- Verringerung / Vereinfachung der Baugebietszonen
- Vereinheitlichung der max. Anzahl der Vollgeschosse
- Anpassung / Überarbeitung der Bauweise u.a. unter Berücksichtigung von vorhandenen Baulasten und best. Grenzbebauungen
- Anpassung der Örtliche Bauvorschriften an aktuelle / moderne, bedarfsgerechte Anforderungen
- ...

## 1.7 Örtliche Planungen

### 1.7.1 Bebauungspläne

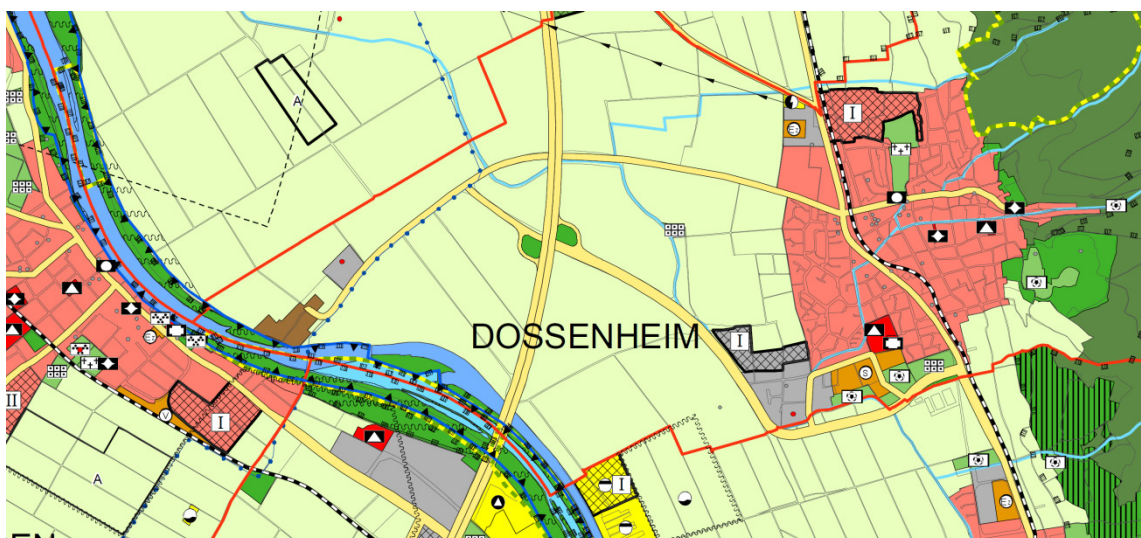
Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof“ einschließlich seiner 1. Änderung geändert, andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

### 1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Die vorhandene Ausweisung als Dorfgebiet (MD) für den Ortsteil selbst bzw. als Grün- und Landwirtschaftsfläche in den Randbereichen 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, Biotop (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Nr.: 226.044 „WGV Lobdengau, Ladenburg“. Die Inhalte der zugehörigen Rechtsverordnung vom 16.02.2015 sind zu beachten.

Der südwestlichste Planteil liegt innerhalb der des Überschwemmungsfläche des Neckars für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100). Die prognostizierte Überschwemmungsfläche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) entsprechend zurück genommen. Bei stärkeren Hochwasserereignissen sind weitere Überschwemmung zu erwarten, die prognostizierte HQ extrem – Linie ist ebenfalls nachrichtlich im Lageplan dargestellt.

## 1.9 Angaben zum Plangebiet

### 1.9.1 Abgrenzung und Größe

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

vollständig: Flst. 5001, 5001/1, 5003, 5004, 5004/1, 5005, 5005/1, 5005/2, 5009/1, 5009/2, 5009/3, 5009/4, 5011, 5011/1, 5012, 5013, 5014, 5015/1, 5016, 5017, 5019, 5020/1, 5023, 5024, 5025, 5025/1, 5027, 6689, 6690, 6690/1, 6691, 6697, 6698, 6699 (Weg „Neckarspitze“), 6723/1, 6723/2, 6723/3 (K 4162 „Ortsstraße“), 6724, 6724/1, 6724/2, 6724/3, 6724/4, 6724/5

teilweise: 6696 (Straße „Neckarufer“), 6706 (Weg „Im Lochgewann“), 6723 („Ortsstraße“), 6729 (Weg)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 8,59 ha.

### 1.9.2 Flächenbilanz

Baufläche MD	ca. 43.550 m <sup>2</sup>	=	51 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	=	0 %
Versorgungsanlagen	ca. 100 m <sup>2</sup>	=	0 %
Verkehrsflächen	ca. 7.100 m <sup>2</sup>	=	8 %
Verkehrsgrünflächen	ca. 950 m <sup>2</sup>	=	1 %
Private Grünflächen	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	=	1 %
Landwirtschaftsflächen	ca. 33.050 m <sup>2</sup>	=	39 %
Gesamt	ca. 85.900 m <sup>2</sup>	=	100 %

### 1.9.3 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind keine zusätzlichen Baugrundstücke außerhalb der bisherigen MD-Flächen vorgesehen.

## 1.10 Kosten, Finanzierung

### 1.10.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde 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 keine neuen Verkehrsflächen ausgewiesen werden müssen.

### 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

Ein Verdacht auf Altlasten ist aktuell nicht bekannt.

### 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 keiner zusätzlichen Ausweisung von weiteren Bauflächen außerhalb des Ortskerns bzw. auf Grün- oder landw. Flächen und der ausschließlichen Nachverdichtung in Verbindung mit den Bestandsbebauungen / Bestandsnutzungen in der Innerortslage ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.

Artenschutzrechtliche Belange sind bei den jeweiligen Baumaßnahmen individuell durch die jeweiligen Bauherren zu prüfen und zu beachten.

Die Bauleitplanung selbst löst auch noch keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG aus. Eingriffe oder Baumaßnahmen durch die Gemeinde sind nicht vorgesehen.

#### 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 keiner zusätzlichen Ausweisung von weiteren Bauflächen außerhalb des Ortskerns bzw. auf Grün- oder landw. Flächen und der ausschließlichen Nachverdichtung in Verbindung mit den Bestandsbebauungen / Bestandsnutzungen in der Innerortslage und der geringen Größe des Ortsteils sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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.

#### Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund keiner zusätzlichen Ausweisung von weiteren Bauflächen außerhalb des Ortskerns bzw. auf Grün- oder landw. Flächen und der ausschließlichen Nachverdichtung in Verbindung mit den Bestandsbebauungen / Bestandsnutzungen in der Innerortslage sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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. Aufgrund keiner zusätzlichen Ausweisung von weiteren Bauflächen außerhalb des Ortskerns bzw. auf Grün- oder landw. Flächen und der ausschließlichen Nachverdichtung in Verbindung mit den Bestandsbebauungen / Bestandsnutzungen in der Innerortslage sind 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 Beibehaltung der Ausweisung als Dorfgebiet (MD) sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. 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.

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 Dorfgebiet (MD)**

Das Gebiet soll der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen, nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe dienen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten wird vorrangig Rücksicht genommen.  
Im Gebiet sind 3 größere landw. Anwesen und eine Gaststätte vorhanden, die langfristig erhalten werden sollen und das dörfliche Ortsbild prägen.  
Daher ist die Beibehaltung der bisherigen Nutzung als MD städtebaulich gerechtfertigt.

### **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 an den vorhandenen Bebauungen in Verbindung mit dem Nachverdichtungspotential unter Berücksichtigung der Grund-

stücksgroßen und bildet nun die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ohne zusätzliche Einschränkungen durch die Baufenster.

### 2.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird neu einheitlich auf II festgelegt und entspricht damit den überwiegenden bisherigen Festsetzungen bzw. den Zielen der Nachverdichtung.

### 2.2.4 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist neben der Grundflächenzahl im neuen Konzept erforderlich, um die Nachverdichtung von Wohnflächen in dem gewünschten städtebaulichen Rahmen zu halten und eine unverhältnismäßig hohe Nachverdichtung zu vermeiden, die dem Charakter des Ortsteils nicht gerecht wird.

Aus diesem Grund sind auch Wohnflächen in nicht Vollgeschossen auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, da ansonsten ggf. durch zusätzliche Wohnflächen in Nichtvollgeschossen eine zu hohe Nachverdichtung mit für den Ortsteil unverhältnismäßig vielen Wohnungen und Bewohnern zu befürchten ist.

## 2.3 Bauweise

Aufgrund der teilweise sehr dichten Bestandsbebauungen ohne ausreichende Grenzabstände ist eine abweichende Bauweise erforderlich, die den Charakter der bisherigen Bebauung / städtebaulichen Gestaltung berücksichtigt und diese auch zukünftig ermöglicht.

Die Regelung entspricht im Grundsatz der bisherigen Festsetzung.

## 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die kleinen am Bestand ausgerichteten Baufenster haben u.a. das Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Im neuen Konzept sollen die Baufenster großzügiger festgelegt werden und bestimmungsgemäß nur noch die Lage der Gebäude festlegen und zugleich das Maß der baulichen Nutzung beschränken.

Das Maß der baulichen Nutzung (Verdichtung) wird über die entsprechende Grund- und Geschossflächenzahl einheitlicher und flexibler definiert.

Im Südwesten des Plangebietes wird durch die Abtrennung des Baufensters insbesondere Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Emissionen genommen und Emissionskonflikte durch eine an die Landwirtschaft heranrückende Bebauung vermieden.

## 2.5 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbilds wurden aus städtebaulichen Gründen die Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen zwingend festgelegt.

## 2.6 Stellplätze und Garagen

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.



## 2.7 Nebenanlagen

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.

## 2.8 Flächen für Gemeinbedarf

Die Fläche der Kapelle wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Dies entspricht der bisherigen Regelung.

Die sonstigen bisher als Gemeinbedarfsflächen festgelegten Flächen (KiGa etc.) werden als gewöhnliche Bauflächen ausgewiesen, da diese Nutzungen auch in diesen Gebieten zulässig sind.

## 2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Aufgrund der Größe der vorhandenen Baugrundstücke in Verbindung mit der offenen Bauweise und den durchgängigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern) ist zur Vermeidung einer unverhältnismäßig hohen Verdichtung oder der Erstellung von städtebaulich unerwünschten Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude reglementiert. Somit soll eine Einpassung in die örtlichen Gegebenheiten / dörflichen Charakter gewährleistet werden.

## 2.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen der bisherigen Planung.

Neue Verkehrsflächen oder Straßen sind nicht geplant und nicht notwendig.

Als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche: Geh-, Rad-, Fahrverkehr) wird der westliche Teil des Verbindungswegs vom Amselweg zur Ortswiesenstraße ausgewiesen. Diese dient als Erschließung für die geplante Bebauung. Um eine Durchfahrt zu vermeiden, bleibt der östliche Teil des Verbindungsweges dem Geh-, Rad- und Wirtschaftsverkehr vorbehalten.

## 2.11 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes oder private Zufahrtsregelungen erschlossen.

Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

**2.12 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Bereitstellung von Flächen für die Energieversorgung (Umspannstation) ist zur Versorgung des Gebietes dringend notwendig und somit im Interesse des Allgemeinwohls geboten.

**2.13 Private Grünflächen**

Zur Eingrünung des Gebietes, dem Schutz und Erhaltung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen wird eine private Grünfläche festgesetzt.

Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Festsetzung und soll daher so beibehalten werden.

**2.14 Landwirtschaftsflächen**

Zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen im Nahbereich des Ortskerns und deren Freihaltung vor unerwünschten Nutzungen wurden für diese entsprechende Regelungen getroffen.

Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Festsetzung und soll daher so beibehalten werden.

**2.15 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 geboten.

Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Festsetzung und soll daher so beibehalten werden.

**2.16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der Sicherung und Unterhaltung von bestehenden Leitungen und Kanälen sind Leitungsrechte festgelegt, welche aufgrund ihrer Funktion im Interesse des Allgemeinwohls stehen.

Die bestehende 20 kV – Freileitung wird zeitnah vom Versorgungsunternehmen abgebaut und unterirdisch in die örtliche Verkehrsfläche verlegt.

Nach Abbau der Leitung und Freigabe / Löschung des Leitungsrechtes durch den Energieversorger soll eine Bebauung dieser Fläche möglich sein, weshalb hier ein entsprechende Baufenster vorgesehen wurde.

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

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 Temperatu-

ren 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 im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

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 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 und somit überwiegend dem fließenden Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten zu können, wird die Anzahl der Stellplätze auf den Privatgrundstücken gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß angemessen 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.

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 \_\_. \_\_. 2022 zugrunde.

Dossenheim, den \_\_. \_\_. 2022

---

David Faulhaber, Bürgermeister