



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein – Neckar – Kreis

---

## BEBAUUNGSPLAN

# „Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord, 7. 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

---

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Blatt</b>
<b>1 Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Verfahren	3
1.2 Lage, Bestand	3
1.3 Angaben zum Plangebiet	4
1.4 Ziel und Zweck	5
1.5 Bisheriger Bebauungsplan	5
1.6 Konkrete Planänderungen	5
1.7 Kosten, Entschädigungen	6
1.8 Örtliche Planungen	6
1.9 Alternativen	6
1.10 Umweltauswirkungen	6
<b>2 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
2.1 Äußere Gestaltung	7
2.2 Werbeanlagen	7
2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
2.4 Stellplatzverpflichtung	8
2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	8

### **Anlagen:**

- - keine

# 1 Allgemeines

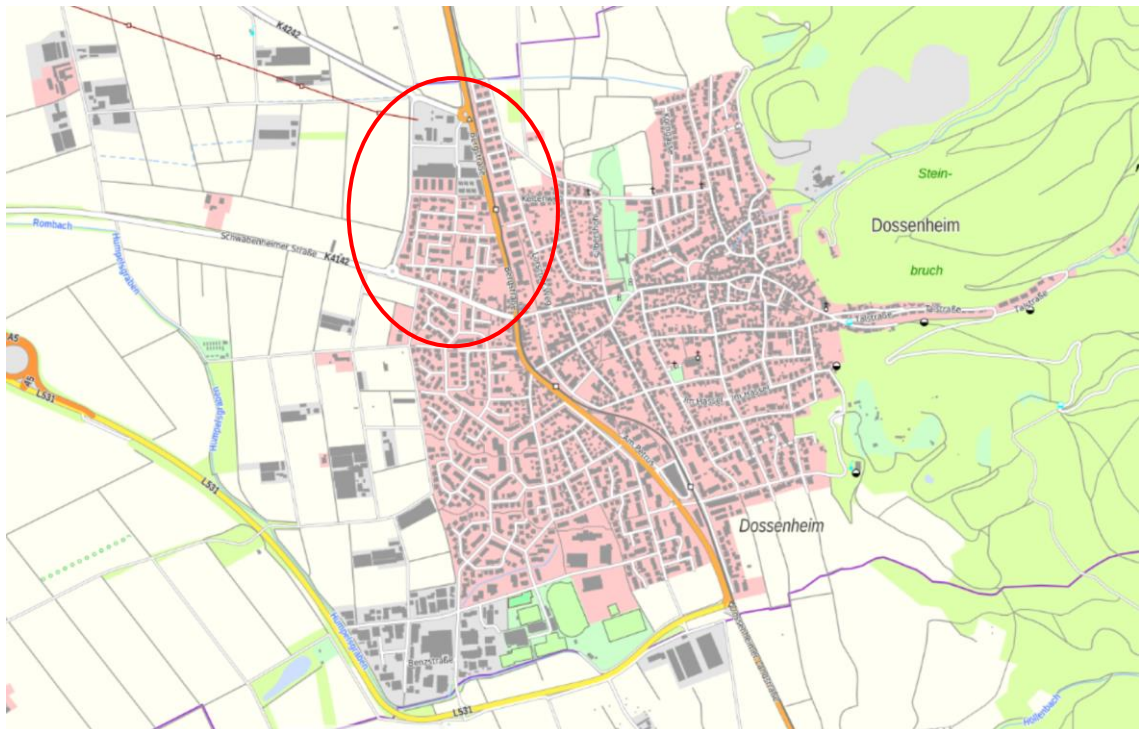
## 1.1 Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der vorhergehenden Planung nicht berührt werden. Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutz Zwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 nordwestlichen Ortsrand von Dossenheim zwischen der K 4242 im Norden, der Bergstraße (B 3) im Osten, der Schwabenheimer Straße (K 4142) im Süden und der Randstraße im Westen.



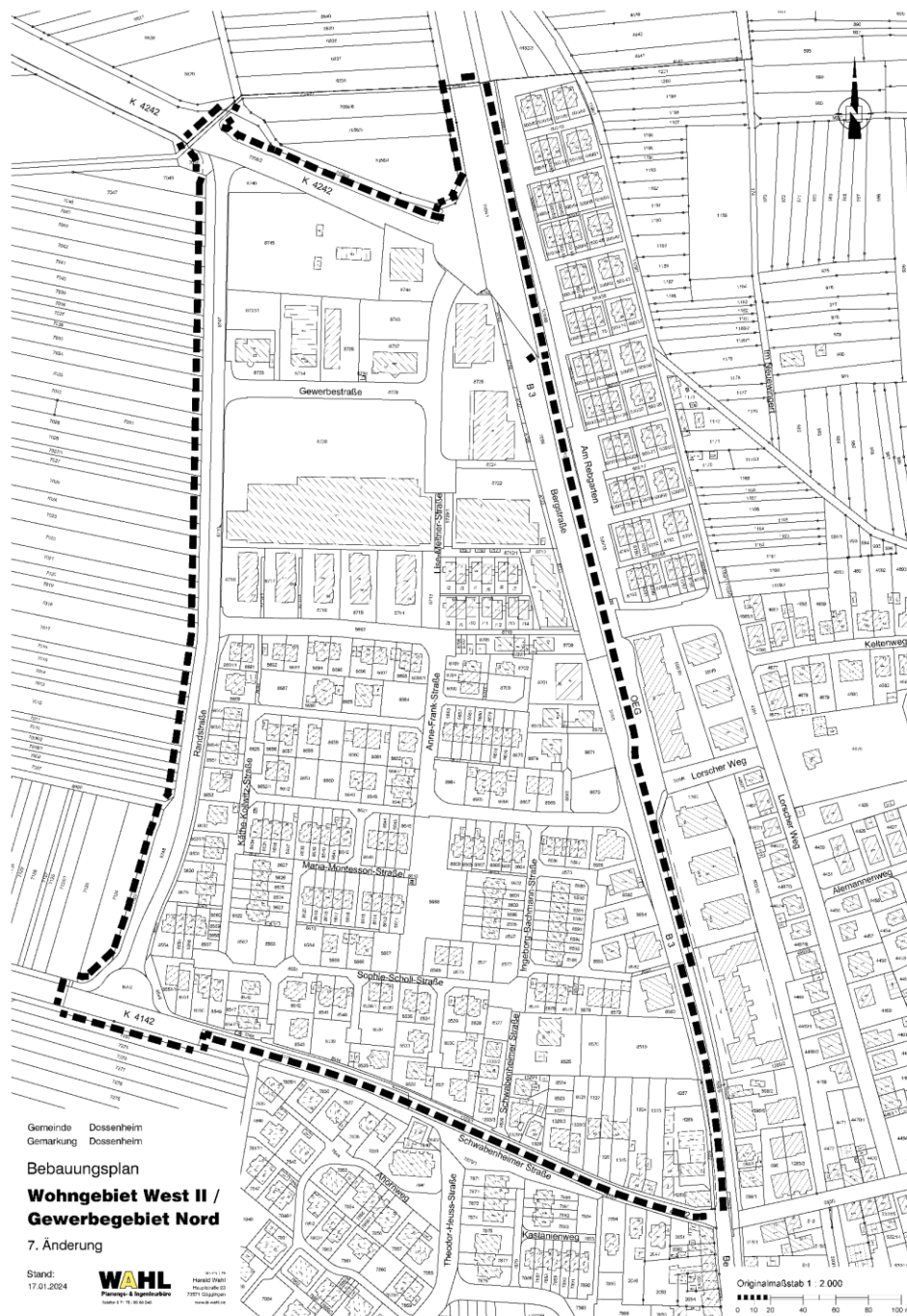
Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

### 1.3 Angaben zum Plangebiet

#### 1.3.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die bereits überwiegend bebauten Gebiete an der Gewerbestraße, Lise-Meitner-Straße, Anne-Frank-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße, Maria-Montessori-Straße, Ingeborg-Bachmann-Straße und Sophie-Scholl-Straße sowie die westlich an die Bergstraße (B3) und nördlich an die Schwabenheimer Straße anliegenden Grundstücke (siehe Lageplan).

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 15 ha.



## 1.4 Ziel und Zweck

Mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften sollen die gestalterischen Vorgaben vereinfacht und an moderne Anforderungen angepasst werden sowie durch die Flexibilisierung der Dachaufbauten (Gauben etc.) die Möglichkeit zur besseren Ausnutzung / Ausbaubarkeit der Dachgeschosse ermöglicht werden, um eine Erhöhung des Wohnraumes im Bestand und somit eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Die zeichnerischen (Lageplan) und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze usw. werden unverändert beibehalten.

## 1.5 Bisheriger Bebauungsplan



Bebauungsplan „Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord, 3. Änderung“, 2008  
Quelle: Gemeinde Dossenheim

## 1.6 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Flexibilisierung bei den zulässigen Dachformen
- Vereinfachung / Vergrößerung der Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gauben / Quergiebel etc.)
- Streichung von einschränkenden Vorgaben für Solar- und Photovoltaikanlagen
- Anpassung / Verweis der Zulässigkeit von Werbeanlagen an die allgemeine Werbeanlagensatzung der Gemeinde
- Ausschluss von flächenhaften Schotterungen (Schottergärten)
- Größere Flexibilität für Einfriedungen zwischen Hausgruppen
- Präzisierung / Anpassung der Zisternenpflicht
- ...

## **1.7 Kosten, Entschädigungen**

### **1.7.1 Verfahrenskosten**

Die Verfahrens- / Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

## **1.8 Örtliche Planungen**

### **1.8.1 Bebauungspläne**

Durch diesen Bebauungsplan werden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord“ einschließlich der vorangegangenen Änderungen geändert.

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht tangiert.

## **1.9 Alternativen**

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnten diverse innerörtlichen Bereiche / Baulücken einer neuen oder zusätzlichen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Mit dieser Planung soll zudem vorrangig eine mäßige Nachverdichtung (Ausbau von Dachgeschossen) erleichtert werden.

Alternativen hierzu sind nicht gegeben.

## **1.10 Umweltauswirkungen**

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt ebenfalls nicht vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der 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 durch diese Änderungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung**

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

#### **2.1.1 Dächer**

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind in den Bereichen mit überwiegender Wohnbebauungen nur ortsübliche Dächer innerhalb des jeweiligen Toleranzbereiches zulässig.

Zur städtebaulichen Gestaltung sowie zur Förderung der ökologischen Funktionen sind flach geneigte Dächer zu begrünen.

### **2.2 Werbeanlagen**

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

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

#### **2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, 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.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

#### **2.3.2 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese so geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

## **2.4 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 erhöht.

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.

## **2.5 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 dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen und mit einem Dauerstauanteil für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bzw. der Trinkwasserversorgung in den aktuell und zukünftig immer häufigeren und längeren heißen Trockenperioden bzw. von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist ein entsprechendes Zisternenvolumen von mit einem entsprechendem Drosselabfluss umzusetzen.

Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.



Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_.2024 zugrunde.

Dossenheim, den \_\_. \_\_.2024

---

David Faulhaber, Bürgermeister