



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

**„Lorscher Weg“**

**BEGRÜNDUNG**

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

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

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1	Verfahren	4
1.2	Lage, Bestand	4
1.3	Geltungsbereich und Größe	5
1.4	Örtliche und überörtliche Planungen	5
1.5	Schutzgebiete	6
1.6	Denkmalschutz	6
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>7</b>
2.1	Ziele und Zweck	7
2.2	Bedarf	8
2.3	Alternativen	8
2.4	Vorhaben	8
2.5	Flächenbilanz	11
2.6	Nutzungsichte	11
2.7	Kosten, Finanzierung	11
2.8	Erschließung	12
2.9	Bodenordnung	12
<b>3</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>13</b>
3.1	Flächenverbrauch	13
3.2	Landwirtschaft	13
3.3	Immissionen / Emissionen	13
3.4	Verkehr	14
3.5	Hochwasser	14
3.6	Umwelt	15
3.7	Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	18
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung	20
4.3	Bauweise	22
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
4.5	Stellplätze und Garagen	23
4.6	Nebenanlagen	23
4.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
4.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	24
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>26</b>
5.1	Äußere Gestaltung	26
5.2	Werbeanlagen	26
5.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	26
5.4	Stellplatzverpflichtung	26
5.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	27

**Anlagen:**

- 1 – artenschutzrechtliche Prüfung  
IUS Weibel & Ness, Heidelberg, Stand 15.12.2023
- 2 – Schalluntersuchung  
rw bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 26.01.2024

## 1 Grundlagen

### 1.1 Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen selbständigen, vorhabenbezogenen Angebotsbebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird.

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.

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 nördlichen Ortsende zwischen den Straßen „Lorscher Weg“ im Westen, „Keltenweg“ im Norden, „Frankenweg“ in Osten und „Alemannenweg“ im Süden.

Es umfasst das ehemalige Betriebsreal einer Gärtnerei am Lorscher Weg 24.

Bestehende Bebauungspläne sind für das Baugrundstück selbst nicht vorhanden.

Am nordwestlichen Gebietsrand grenzt der Bebauungsplan „Bergstraße Nord“ aus dem Jahre 1994 an, dieser bezieht dort den „Lorscher Weg“ mit ein, jedoch nicht das aktuelle Plangebiet.

Die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus klassischen Wohngebäuden, i.d.R. in zweigeschossiger und vereinzelt auch eingeschossiger Bauweise sowie an der Ecke „Lorscher Weg“ / „Alemannenweg“ auch aus einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus. Die Gebäude verfügen zudem i.d.R. über zusätzlich ausgebaute Satteldächer inkl. ggf. entsprechenden Dachaufbauten (Gauben / Quergiebel).

Nur im Nordwesten zwischen dem Lorscher Weg und der OEG-Linie Heidelberg-Weinheim bzw. der Bergstraße (B 3) wurde innerhalb des Bebauungsplanes „Bergstraße – Nord II, 3. Änderung“ von 2011 eine Wohnanlage aus dreigeschossigen Flachdachgebäuden mit zusätzlichen Staffelgeschossen errichtet. Dieser Bebauungsplan setzt für dieses Areal ein Mischgebiet fest

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um das Areal einer ehemaligen Gärtnerei, welche jedoch seit geraumer Zeit den Betrieb eingestellt hat. Auf dem Anwesen befindet sich noch ein brach liegendes zweigeschossiges Wohnhaus mit einem steileren



Satteldach sowie ein Schuppen und ein ehemaliger kleiner Stall. Die Freiflächen sind ebenfalls seit längerer Zeit nicht mehr unterhalten worden und dementsprechend dicht mit Gestrüpp und Gehölzen bewachsen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Zier- und Nadelgehölze.

Das Plangebiet ist topographisch relativ gleichmäßig von Südost nach Nordwest geneigt und fällt von rund 123 m an der Südostecke auf 114,5 m ü. NHN an der Nordwestecke am Lorscher Weg um ca. 8,5 Höhenmeter ab.

### 1.3 Geltungsbereich und Größe

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

vollständig: Flst. 4395, 4676

und teilweise: keine

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha.

### 1.4 Örtliche und überörtliche Planungen

#### 1.4.1 Bebauungspläne

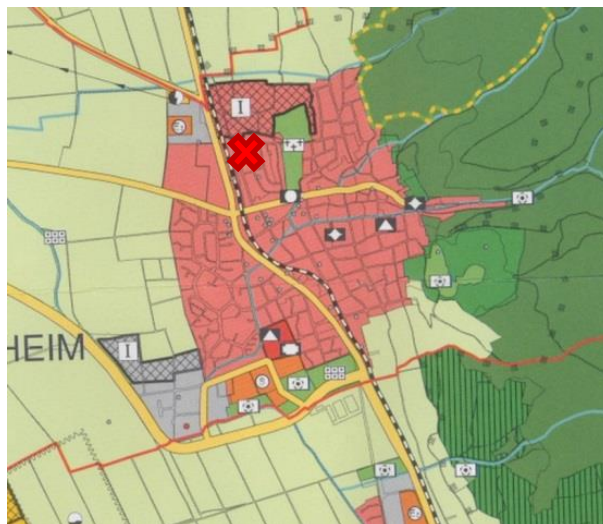
Das gesamte Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Bergstraße Nord“ aus 1994 an.

Gegenüber des „Lorscher Weg“ befindet sich der Bebauungsplan „Bergstraße – Nord II, 3. Änderung“ aus 2011, welcher ein Mischgebiet ausweist.

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



#### 1.4.3 Raumordnung

Die Gemeinde Dossenheim liegt an der großräumigen und regionalen Entwicklungsachse Heidelberg – Weinheim und ist dem hochverdichteten Kernraum zugeordnet.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Gebiet als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt.



Der Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.

#### 1.5 Schutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.

#### 1.6 Denkmalschutz

Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

#### 1.7 Baugrund

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

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beim Regierungspräsidium Freiburg weist auf folgende geologische Gegebenheiten hin:

*„Stellungnahme steht noch aus.“*

#### 1.8 Altlasten

Ein Verdacht auf beachtliche Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

## 2 Planung

### 2.1 Ziele und Zweck

Auslöser für diese Planung ist das konkrete Bauvorhaben eines Investors zur Freiräumung, Baureifmachung und Neubebauung des Areals mit einer Wohnanlage bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern am Lorscher Weg und 6 Doppelhäusern im hinterliegenden Teil mit zentraler Sammeltiefgarage.

Darüber hinaus ist es das kommunalpolitische Ziel der Gemeinde, vorrangig die Innenentwicklung zu stärken und Baulücken zu schließen umso den Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich einzudämmen.

Die Erfüllung politischer Vorgaben und der kommunalen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, vorhandene Baulücken innerhalb der Ortslage zu aktivieren bzw. einer Nachverdichtung zuzuführen erfolgt in Übereinstimmung mit dem aktuellen Bauwunsch des Vorhabenträgers. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde und die Bebauungskonzepte der Grundstückseigentümer decken sich dahingehend, dass in Anlehnung an bereits im Gebiet vorhandene Bebauungen unter Anpassung an aktuelle, zeitgemäße Bedürfnisse (Verdichtung, Wohnraumknappheit, Barrierefreiheit etc.) ermöglicht werden soll.

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 das Ortsbild / Gesamtsituation 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 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, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Hochwasserschutzes 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.

Der Investor schließt im Übrigen mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag, in dem zum einen die Planungskosten übernommen werden und zum anderen Regelungen zur Umsetzung der "Richtlinie der Gemeinde Dossenheim für den Abschluss städtebaulicher Verträge mit Dritten zur Erhöhung von Baurecht" getroffen werden. Gleichzeitig wird in dem Vertrag – zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde – eine Verpflichtung übernommen wegen – zwischenzeitlich bereits erfolgter – CEF-Maßnahmen aufgrund des bereits eingeholten, artenschutzrechtlichen Gutachtens.

## **2.2 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 und bisher nur teilweise genutzte Fläche einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden.

Hierzu bietet sich dieser Bereich geradezu an, da aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen, der bisherigen baulichen Nutzung und der nahen Lage zum Ortszentrum, der der OEG-Haltestelle „Dossenheim Nord“ und der Bundesstraße 3 (Bergstraße) sowie die sonstigen infrastrukturellen Voraussetzungen (Ver- und Entsorgungsleistungen, Verkehrsanbindung) bereits in näherer Umgebung optimal vorhanden sind.

Neue Wohnmöglichkeiten sind für die Entwicklung der Gemeinde Dossenheim unbedingt notwendig um u.a. junge Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung unabdingbar notwendig.

## **2.3 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.

Dies soll mit dieser Planung fortgeführt werden.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden. Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Daher stehen in Dossenheim derzeit keine nennenswerten Alternativen zur Schaffung von weiterem Wohnraum zur Verfügung.

## **2.4 Vorhaben**

Geplant wird eine Wohnanlage aus 2 Mehrfamilienhäusern am „Lorscher Weg“ mit talseitig 3 bzw. hangseitig 2 Geschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss (Staffelgeschoss) sowie 6 Doppelhäusern mit jeweils 2 Geschossen und ebenfalls zurückgesetzten Dachgeschossen (Staffelgeschossen), die terrassenförmig an das ansteigende Gelände angepasst werden. Die gesamten Gebäude sollen in Flachdachbauweise mit extensiv begrünten Dächern ausgeführt werden.

Die Erschließung erfolgt über den „Lorscher Weg“. Zentral unter den Gebäuden soll eine Sammeltiefgarage für die Bewohner errichtet werden, dazu entlang des „Lorscher Weg“ zusätzliche PKW-Stellplätze.

Es ist somit eine heute notwendige Verdichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geplant, die jedoch in Größe, Höhe und Bauvolumen der umgebenden Bebauung entspricht und sich in diese einfügt.



In den Mehrfamilienhäusern sind jeweils 11 Wohneinheiten projektiert und je Doppelhaushälfte jeweils eine Wohnung. In Summe werden somit aktuell ca. 34 Wohneinheiten geplant.

In der Sammeltiefgarage sollen 26 Stellplätze und oberirdisch am Lorscher Weg weitere 8 PKW-Stellplätze hergestellt werden.

Lageplan Conceptaplan (Stand Dezember 2023)

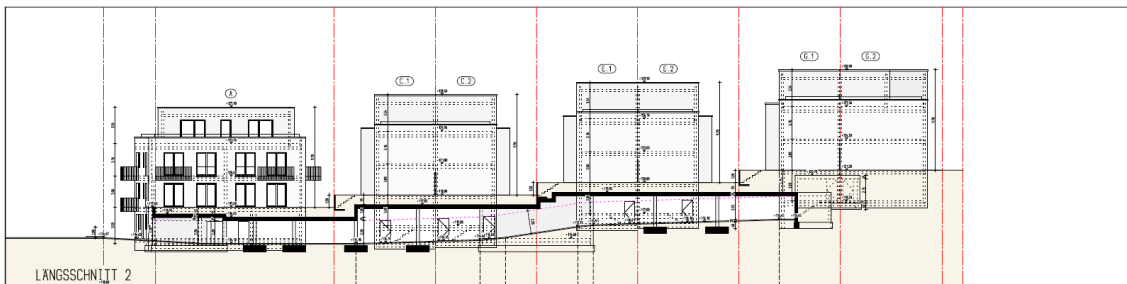
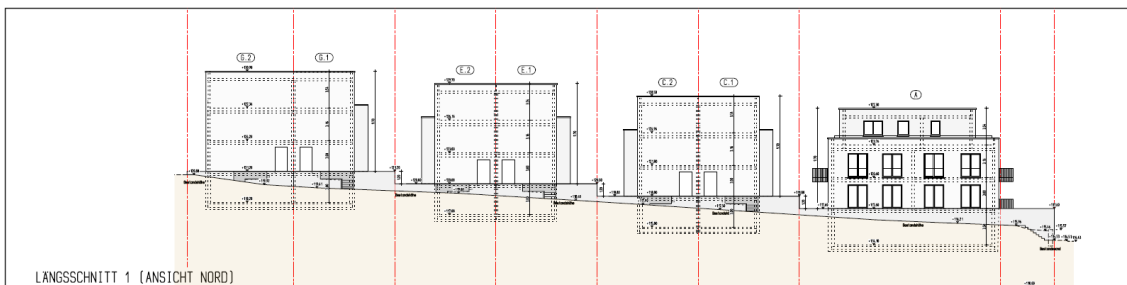


Parkterrassen Lorscher Weg

Lageplan M 1:500



Längsschnitte Conceptaplan (Stand Dezember 2023)



LÄNGSSCHNITTE 1+2\_STUDIE 3\_M 1:200

## **2.5 Flächenbilanz**

### 2.5.1 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	=	0 %
best. Baufläche / neue Baufläche	ca. 4.500 m <sup>2</sup>	=	100 %
Gesamtfläche	ca. 4.500 m <sup>2</sup>	=	100 %

## **2.6 Nutzungsdichte**

### 2.6.1 Anzahl der Baugrundstücke

Im Lageplan sind 8 Grundstücke für 2 Mehrfamilienhäuser und 6 Doppelhäuser vorgesehen.

### 2.6.2 Verdichtung

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

#### a) Wohneinheiten (WE):

Je nach Bebauung ergibt sich eine unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten. Unter besonderer Würdigung o.g. Ansätze, den kommunalen Planungszielen und flexiblen Vorgaben im Bebauungsplan wird von ca. 34 neuen Wohneinheiten ausgegangen.

#### b) Einwohner (EW):

Bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsdichte von ca. 2,1 EW / WE (gem. der Erhebung des statistischen Landesamtes) ergeben sich statistisch ca. 70 neue Einwohner für das Wohngebiet.

#### c) Bruttowohndichte (BWD)

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben auf Basis der Erhebung des statistischen Landesamtes zur Einwohnerzahl je Wohneinheit ergibt sich somit eine rechnerische Bruttowohndichte von 155 EW / ha.

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollen in der Metropolregion Rhein-Neckar für sonstige Kommunen im hochverdichteten Kernraum Dichtewerte für Wohnbauflächen von 50 Einwohner je Hektar (ha) angestrebt werden.

Die regionalplanerisch angestrebte Bruttowohndichte wird durch diesen Plan deutlich übererfüllt.

## **2.7 Kosten, Finanzierung**

### 2.7.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

## **2.8 Erschließung**

### 2.8.1 Wasserversorgung

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

### 2.8.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

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

Durch die zwingend vorgeschriebenen Dachbegrünungen, Retentions- und Dauerstauzisternen wird der Regenwasserabfluss deutlich verlangsamt und das Kanalnetz entsprechend entlastet.

### 2.8.3 Verkehrserschließung

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

### 2.8.4 Öffentlicher Nahverkehr

Direkt an der Bergstraße (B 3) befindet sich in rund 100 m Entfernung eine Haltestelle der OEG welche sehr leicht zu erreichen ist.

### 2.8.5 Energie- und Telekommunikation

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

### 2.8.6 Müllentsorgung

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

## **2.9 Bodenordnung**

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da das Grundstück ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und für die geplante Bebauung ausreichend groß und gut geformt ist.

### **3 Auswirkungen**

#### **3.1 Flächenverbrauch**

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan nachgekommen, da keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen benötigt werden (siehe Flächenbilanz) sowie die Größe und der Zuschnitt der Baugrundstücke in Verbindung mit dem Versiegelungsgrad (GRZ etc.) optimiert und eine entsprechende aber ortsverträgliche Verdichtung vorgesehen wird.

#### **3.2 Landwirtschaft**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Aktivierung einer innerörtlichen Baulücke nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass auch hierfür keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

#### **3.3 Immissionen / Emissionen**

Im Westen befindet sich in ca. 80 m Entfernung die Straßenbahnlinie der OEG von Heidelberg nach Weinheim.

Dazu parallel verläuft weiter westlich angrenzend die Bundesstraße 3 (Bergstraße).

Die zulässige Geschwindigkeit auf der Bergstraße wurde im Nachgang zur Lärmaktionsplanung 2015 zwischenzeitlich bereits auf max. 30 km/h zur Verkehrslärmreduzierung beschränkt.

Zwischen der B 3 bzw. OEG-Straßenbahnlinie befinden sich außerdem zwei Reihen bestehender Wohngebäude, welche an der Bergstraße aus dreigeschossigen und am Lorscher Weg aus zweigeschossigen Gebäuden jeweils mit zusätzlichen Dachgeschossen bestehen und die geplante Bebauung gegenüber den Verkehrslärmquellen (B 3 und OEG) abschirmen.

Einen städtebaulichen Missstand oder eine absolute Unzumutbarkeit für die geplante Wohnbebauung aufgrund von Verkehrslärmbelastungen kann aufgrund des großen Abstandes und der dazwischen liegenden abschirmenden und ebenfalls für ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Wohnbebauungen ausgeschlossen werden.

Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach DIN 18005 eingeholt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass es ein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen nicht gibt. Die – rechtlich nicht verbindlichen – Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten bzw. nur an wenigen Stellen und dort nur gering überschritten. Deswegen wäre die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen unverhältnismäßig.

Die Empfehlung zur Anordnung der schutzwürdigen Räume wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen

Das Gebiet ist von Wohnbebauungen umgeben, so dass schwerwiegende beachtliche Beeinträchtigungen durch ortsuntypische Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffausstöße nicht erwartet werden.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

### **3.4 Verkehr**

Bei typischen Anliegerstraßen mit einer Belastung von unter 1.000 KFZ / 24h und ohne nennenswerten LKW-Verkehr sowie einer max. Geschwindigkeit von 30 km/h ist regelmäßig nur mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten und auch die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.

Die Auswirkungen dieses planbedingten Mehrverkehrs auf die Anlieger liegen unterhalb der durch aktuelle Rechtsprechungen (VGH Mannheim, VGH Münnchen, OVG Koblenz etc.) angehaltenen Schwelle der Abwägungsrelevanz. Nach diesen ist davon auszugehen, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen täglich i.d.R. nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist.

Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs aufgrund der voraussichtlich neu entstehenden Anzahl von Wohneinheiten / Bewohnern des Gebietes liegt voraussichtlich deutlich unter o.g. Schwelle.

Durch die Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage werden gegenüber oberirdischen Stellplätzen auch die dort anfallenden Lärmbelastungen wie durch Türenschiagen, Starten von Motoren, Rangiervorgängen etc. gegenüber den Nachbarbebauungen erheblich reduziert.

Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall – etwa bei Herstellung zusätzlicher, nicht notwendiger Tiefgaragenstellplätze – eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten.

### **3.5 Hochwasser**

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung direkt betroffen.

Aufgrund der Topographie und Höhenlage werden keine direkten Überschwemmungsgefahren durch Bäche, Flüsse oder Seen erwartet.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren wird das Gebiet mit Dachbegrünungen und Zisternen ausgestattet, bei dem ein Großteil des anfallenden Niederschlagswasser separat gesammelt, abgeleitet und gepuffert wird.

Dazu sind ergänzend Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasser-durchlässiger Ausführung zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Auf den Baugrundstücken sind größere Zisternen mit einem Retentions- und zusätzli-chen Dauerstauvolumen vorzusehen.

### **3.6 Umwelt**

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.

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

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

Zur Durchgrünung und Einpassung in das Landschaftsbild sowie Kompensierung evtl. Beeinträchtigungen sind auf den Baugrundstücken u.a. heimische Laub- und Obst-bäume zu pflanzen.

Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch Minimie-rungsmaßnahmen 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 Nichtdurch-führung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnah-men zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswir-kungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erhebli-chen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **3.6.1 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

Zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange ist im Rahmen des Bebauungsplanver-fahrens auch der Besondere Artenschutz nach den gesetzlichen Vorgaben zu berück-sichtigen.

Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage).

Die entsprechend notwendige Anbringung eines Sperlingskoloniekastens mit mind. 3 Brutplätzen am Gebäude Schwabenheimer Straße 27 (Flst. 520) wurde bereits vorge-nommen.

Die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sind daher bereits vollständig erfüllt. Die dauerhafte Sicherung wird durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 3.6.2 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, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten und dem Verbot von flächigen Schotterungen (Schottergärten) und der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Ein vollständiger Erdmassenausgleich gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist im Plangebiet nicht möglich, da keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau) geplant sind, bei denen z.B. durch Anhebung dieser die Massen im Gebiet verbleiben könnten. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und die Topographie / städtebauliche Gestaltung ist durch die angrenzenden Grundstücke und Gebäude vorgegeben.

Durch die Anlage einer zentralen Sammeltiefgarage sollen oberirdische Flächen freigehalten werden, der hierdurch unvermeidbar anfallende zusätzliche Aushub kann überwiegend nicht im Gebiet untergebracht werden, da dies die städtebauliche Gestaltung und eine verträgliche Einbindung (Höheentwicklung) der neuen Baukörper in die Nachbarschaft nicht zulassen.

Für nicht verwendbare Aushubmassen muss eine ordnungsgemäße Entsorgung durch den jeweiligen Vorhabenträger vorgenommen werden. Dies ist ggf. in einem Abfallwertungskonzept nachzuweisen.

Die Tiefgaragenflächen, die oberirdisch nicht bebaut sind, werden mit Oberboden bedeckt und können somit als Grünanlage angelegt und aufgrund ihrer Überdeckung ggf. auch mit Gehölzen bepflanzt werden.

Durch die Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht (inkl. humosem Oberboden) wird wieder eine mittlere Funktion für die Bodenfruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erreicht.

### 3.6.3 Schutzgut Wasser

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

Aufgrund der geringen Gebietsgröße, der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen und dem Regenwassermanagement 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.



#### 3.6.4 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 und der wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der Ein- bzw. Durchgrünung mit Bäumen 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 von bestehenden Bebauungen umgeben sind.

#### 3.6.5 Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der Lage und den benachbarten Bestandsbebauungen in Verbindung mit den vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. 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.

#### 3.6.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung.

Auf Grund der an die Umgebung angepasste geplanten Nutzung in Verbindung mit den Bepflanzungsmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie den angepassten, sehr großzügigen Abständen zwischen der Neu- und Bestandsbebauung 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 sowie des abgestuften Geländes, der Lage am Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sind nicht frei zugänglich und somit nicht für die Öffentlichkeit als Erholungsflächen nutzbar.

Die bestehenden Wohnhäuser, versiegelte Hofflächen und Gärten, die angrenzenden Straßen stellen eine starke Vorbelastung für die Erholungseignung des Gebietes dar.

#### 3.6.7 Kultur- und Sachgüter

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

#### 3.6.8 Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die geplante Nutzung 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.

### 3.6.9 Energie

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

### 3.6.10 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.

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

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

### 3.6.12 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.

## **3.7 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Durch zahlreiche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe reduziert bzw. kompensiert werden:

### 3.7.1 Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- keine Eingriffe an den im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfassten Bäumen und Gehölzen in der Vegetationsperiode
- Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Oberboden
- Verwendung von insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen
- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (siehe Pflanzgebot 2)

- Versickerung des Oberflächenwassers bzw. Zisternen mit Pufferbehälter und gedrosseltem Abfluss
- Reduzierung der bebauten und versiegelten Flächen durch Ausführung einer erdüberdeckten Sammeltiefgarage
- ...

#### 3.7.2 Interne CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich

#### 3.7.3 Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- nicht erforderlich  
(aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB).

#### 3.7.4 Externe CEF - Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- Anbringung eines Sperlingskoloniekastens mit mind. 3 Brutplätzen am Gebäude Schwabenheimer Straße 27 (Flst. 520) vor Beginn der Abbruch- und Rodungsmaßnahmen.  
Das Ausgleichsflurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. einer Tochtergesellschaft, die Durchführung ist daher an diesem Standort möglich.  
Die Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

## 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

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

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

#### Ausschluss von Betriebsarten

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der zukünftigen Bebauung für diesen Bereich bzw. sind u.a. auch aufgrund der Zufahrtsbedingungen und Erreichbarkeit nicht vorgesehen und werden daher als unüblich, störend und unerwünscht angesehen, weshalb sie nicht zugelassen sind.

Das Plangebiet soll aus städtebaulichen Gründen und dem aktuellen Bedarf vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Gemeindegebiet ausreichend alternative Möglichkeiten (z.B. in den Gewerbegebieten) zur Ansiedlung.

### 4.2 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 Gebäudehöhe 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.

#### 4.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

##### Gebäudehöhe (GH)

Die im Lageplan eingetragenen max. Höhen von Gebäuden und baulicher Anlagen (GH) beziehen sich auf absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

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.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Planungszielen und Bestandsgebäuden und nimmt diese für die Neubebauung auf.

#### 4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Empfehlung von 0,4 für Wohngebiete.

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc. bis zu ggf. max. 0,8 (Kappungsgrenze gem. § 19 BauNVO) erhöht werden kann.

Auf eine volle Ausschöpfung der max. zulässigen Grundflächenzahl besteht kein Anspruch, sofern aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung ggf. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dies nicht zulassen.

Gemäß BauNVO ist es erlaubt, im Bebauungsplan Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bzw. den Orientierungswerten vorzusehen.

Dies ist hier städtebaulich und bautechnisch erforderlich, da durch die terrassierte und in den Hang versetzte Bebauung eine höhere Verdichtung dieser Baulücke erreicht werden soll.

Durch die terrassierte, dem Hangverlauf angepasste Anordnung der Geschosse wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Besonnung und Belichtung etc.) sowie darüber hinaus zusätzlich auch der Aussicht für die direkte Nachbarschaft gewährleistet werden.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden bzw. ausgeglichen, dass durch die verpflichtende Dachbegrünung, Pflanzgebote und Retentionszisternen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend kompensiert werden.

Die Erhöhung der GRZ wird daher als städtebaulich notwendig und sachgerecht abgewogen erachtet.

Um das städtebauliche Konzept mit der Anlage einer zentralen Tiefgarage umsetzen zu können, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl für mit bewuchsfähigen Erdüberdeckungen und intensiven Begrünungen versehenen 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 Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird daher als städtebaulich notwendig und sachgerecht abgewogen erachtet.

Dazu werden durch die verpflichtende Dachbegrünung, Pflanzgebote und Retentionszisternen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen.

#### 4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Grundsätzlich wäre die Festsetzung der max. Anzahl von Vollgeschossen (VG) zur zusätzlichen Beschränkung der max. zulässigen Gebäudehülle und der landschaftlichen Einpassung nicht zwingend notwendig, da diese grundsätzlich durch die Festsetzung von Bezugs- und Gebäudehöhen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung ausreichend definiert wurde.

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 Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse ist die Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl in Wohngebieten (WR / WA max. 1,2) sichergestellt, da gem. § 20 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird.

#### 4.3 Bauweise

In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen (Abstandsflächen gem. LBO) zu errichten.

Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m, sofern es die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulassen.

Die Festsetzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Planung.

In Verbindung mit der Lage der Baufenster zu den Grundstücksgrenzen und Nachbargebäuden dient u. a. dem Brandschutz, der Belüftung, der Belichtung, dem Kraftfahrzeugverkehr, dem störungsfreien Wohnen und der städtebaulichen Gestaltung sowie insbesondere der verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Städtebauliches Ziel ist es, möglichst viele und große oberirdische Flächen freizuhalten und möglichst viele PKW-Stellplätze in einer Sammeltiefgarage unter zu bringen.

Um dies gewährleisten zu können, soll eine Tiefgarage mit einer Länge über 50 m ermöglicht werden.

Die max. Länge einer Tiefgarage wird durch die Länge des Baufensters / Fläche für Tiefgarage definiert.

Dies ist städtebaulich ausdrücklich gewollt und vertretbar, ohne dass hierdurch unverhältnismäßige Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

#### 4.4 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.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Sichtschutzverkleidungen,

Stützmauern, Treppen etc.) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan hierzu keine explizierte Einschränkung / Regelung enthält und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotflächen etc. betroffen sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotflächen etc. betroffen sind.

#### **4.5 Stellplätze und Garagen**

Aufgrund der verdichteten Bebauung und der geplanten Tiefgarage sollen die Freiflächen der Baugrundstücke weitestgehend von Versiegelungen und parkenden Autos freigehalten werden.

Garagen und Carports sind städtebaulich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, um eine Beeinträchtigung der Anwohner und eine optimale Einpassung in die landschaftliche Gesamtsituation zu erhalten.

Die Erstellung von Tiefgaragen ist städtebaulich erwünscht und geboten, weshalb hierfür über die Baufenster hinausgehende Bereiche definiert sind, in denen diese zusätzlich zulässig sind.

#### **4.6 Nebenanlagen**

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie zur Erhaltung eines übersichtlichen Verkehrsraumes entlang der Verkehrsflächen 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.

#### **4.7 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.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

Ein wichtiger und unabdingbarer Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes des Baugebietes beruht auf einer nachhaltigen ökologischen Ausrichtung. Dies umfasst insbesondere den Umgang und die Nutzung von Regenwasser. Daher sind Versiegelungen nur mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit zulässig, um die Bildung bzw. Auffüllung der Grundwasservorkommen zu unterstützen und die Kanal- und Gewässernetze zu entlasten.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

#### **4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

Als Ersatz / Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sind die im Lageplan dargestellten heimischen Bäume 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 Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Für den Fall des Abgangs sind grundsätzlich gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, da das Pflanzgebot / die Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung erlischt.

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 Temperatur-extremen 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
  - ggf. keine Durchdringungen der Dachhaut für Befestigungen der Solarmodule erforderlich (flächige Auflast Dachbegrünung)
  - Vermeidung von punktuellen Auflasten bei Solarnutzungen
- 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

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht sollten zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z. B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise).

Als „wirtschaftlich unangemessener Aufwand“ wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung um mehr als 20 % erhöhen.

## **5 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.1 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.

#### **5.1.1 Dächer**

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur Flachdächer innerhalb des Toleranzbereiches zulässig.

### **5.2 Werbeanlagen**

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

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

#### **5.3.1 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.

#### **5.3.2 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.

### **5.4 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.

### **5.5 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 zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bei 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.

Alternativ können auf Nachweis auch andere technische Vorkehrungen zur Reduzierung der Abflussmenge umgesetzt werden, welche im Endergebnis ein vergleichbares Ergebnis erreichen.

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