



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „West“ Änderung 6

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

und

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**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>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.0	Außerkräftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.3	Bauweise	9
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
1.5	Festsetzung übereinander liegender Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen	9
1.6	Stellung der baulichen Anlagen	9
1.7	Mindestmaße von Baugrundstücken	10
1.8	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
1.9	Flächen für Gemeinbedarf	11
1.10	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	11
1.11	Verkehrsflächen	11
1.12	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
1.13	Flächen für Versorgungsanlagen	11
1.14	Grünflächen	11
1.15	Wasserflächen	12
1.16	Flächen für Aufschüttungen	12
1.17	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
1.18	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
1.19	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	13
1.20	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
1.21	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	14
1.22	Erhaltung von Gewässern	14
1.23	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	14
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
2.1	Äußere Gestaltung	15
2.2	Werbeanlagen	16
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	16
2.4	Niederspannungsfreileitungen	17
2.5	Stellplatzverpflichtung	17
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>19</b>
3.1	Duldungspflicht	19
3.2	Artenschutz	19
3.3	Baugrund	19
3.4	Grundwasser	19
3.5	Bodenschutz / Altlasten	19
3.6	Zisternen / Brauchwasseranlagen	20
3.7	Denkmalschutz	20
3.8	Straßenabstand	21
3.9	Ordnungswidrigkeiten	21

Anlagen : - keine

## **Rechtsgrundlagen**

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

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

## 1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb des im Lageplan zur dieser Änderung gehörenden Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen Bauvorschriften (Änderung Lageplan nur für den Geltungsbereich der 6. Änderung) sowie alle für das Gesamtgebiet „West“ geltenden und in den Änderungen 1 – 5 ergänzten / überarbeiteten textlichen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften (Neufassung Textteil und Örtliche Bauvorschriften für das Gesamtgebiet) durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

**MI :** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**GE :** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

### 1.1.2 Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- MI:**
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- GE:**
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- WA:**
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- MI:**
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden
- GE:**
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- WA:** - keine
- MI:** - keine
- GE:** - keine

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

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

- WA:** - keine
- MI:** - keine
- GE:** - Im GE 2 bis GE 5 kann pro Betriebsgrundstück nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahme zugelassen werden.

1.1.6 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Im GE 3 und GE 5 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche tags (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB (A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB (A) nicht überschreiten.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschriebe im Lageplan.

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

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

### 1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

### 1.2.2 Traufhöhe (TH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Traufhöhe in Abhängigkeit der jeweiligen Eintragungen der Vollgeschosse (VG) im Lageplan wird im WA (ausgenommen WA 74 bis WA 77) und im MI festgesetzt:

<b>WA:</b>	II (I+D)	max. 4,3 m
<b>WA:</b>	II	max. 6,2 m
<b>WA:</b>	III (II+D)	max. 6,8 m
<b>WA:</b>	IV (III+D)	max. 9,8 m
<b>MI:</b>	II (I+D)	max. 4,3 m
<b>MI:</b>	II	max. 6,2 m
<b>MI:</b>	III (II+D)	max. 6,8 m
<b>MI:</b>	IV (III+D)	max. 9,8 m

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand vom geplanten Gelände bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Gebäudes / bauliche Anlage oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Traufhöhe in Abhängigkeit der zulässigen Vollgeschosse (VG) wird im WA 74 bis WA 77 festgesetzt:

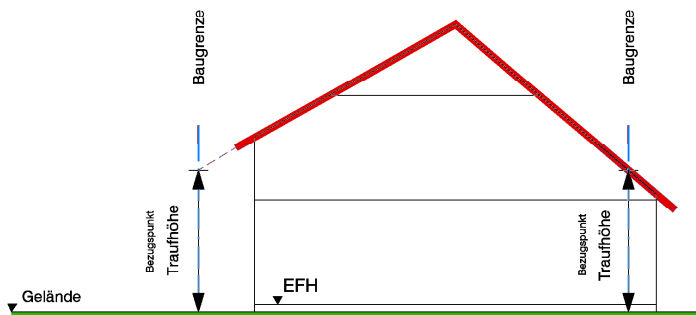
<b>WA 74 – 77:</b>	I	max. 7,5 m
<b>WA 74 – 77:</b>	IV	max. 13,1 m

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Höhe des Schachtes Nr. 75780144 (109,40 m ü. NN) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Gebäudes / bauliche Anlage oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die angegebenen Höhen sind Mittelwerte, die bis zu 2,5 m überschritten werden können, wenn unter Berücksichtigung der Gebäudelänge oder Länge der Hausgruppe gleichzeitig eine Unterschreitung erfolgt.

Die Traufhöhe muss an der Baugrenze eingehalten sein.

Schemaskizze:



Ausnahme: Überschreitungen der Traufhöhe können für Gebäudeteile bis max. 50 % der Gebäudelänge um bis zu 2,50 m als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese von der Baugrenze zurückspringen und die max. Traufhöhe an der Baugrenze eingehalten würde.

Ausnahme: Überschreitungen der Traufhöhe durch Abgrabungen oder Lichthöfe können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Traufhöhe unter Berücksichtigung des vorhandenen / alten Geländeniveaus eingehalten wird.

### 1.2.3 Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen (GH):

Als max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit der jeweiligen Eintragungen der Vollgeschosse (VG) im Lageplan und ggf. der Dachform wird im GE festgesetzt:

<b>GE:</b>	I	max. 5,0 m	
<b>GE:</b>	II (I+D)	max. 7,0 m	
<b>GE:</b>	II	FD: max. 8,0 m	SD: max. 10,0 m

Die Gebäudehöhe ist der senkrechte Abstand vom geplanten Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First, Attika etc.) bzw. der baulichen Anlage.

Ausnahme: Technisch notwendige und untergeordnete Gebäudeteile (Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln etc.) dürfen die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m überschreiten.

### 1.2.4 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im WA 78 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 75 % überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

Für Terrassen mit wasserdurchlässigen Fugen ist eine Überschreitung der GRZ um bis zu 20 m<sup>2</sup> zulässig.

#### 1.2.5 Anzahl Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die im Lageplan ausgewiesenen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

<u>alt (s. Lageplan):</u>	<u>neu:</u>
I,	I,
II (I + D),	II,
II,	II,
III (II + D),	III,
IV (III +D),	IV.

Die Zahl der Vollgeschosse ist teilweise zwingend und teilweise als Höchstgrenze sowie teilweise als Höchstgrenze mit einer Mindestgrenze festgesetzt.

#### 1.2.6 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen.

#### 1.2.7 Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken

(§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Flächenanteile für Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze außerhalb des Baugrundstücks werden auf die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO bis zu 60 m<sup>2</sup> angerechnet.

Eine Inanspruchnahme sowohl der Vergünstigungen nach § 21a Abs. 2 BauNVO (Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken) als auch nach § 21a Abs. 5 BauNVO (Hinzurechnung von unterirdischen Garagen zur zulässigen Geschossfläche) ist nicht zulässig.

#### 1.2.8 Hinzurechnung von unterirdischen Garagen zur zulässigen Geschossfläche

(§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um höchstens 30 % erhöht werden.

Eine Inanspruchnahme sowohl der Vergünstigungen nach § 21a Abs. 2 BauNVO (Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken) als auch nach § 21a Abs. 5 BauNVO (Hinzurechnung von unterirdischen Garagen zur zulässigen Geschossfläche) ist nicht zulässig.



### 1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- a1 abweichende Bauweise (a1) nach § 22 Abs. 4 BauNVO, bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude an der im Lageplan dargestellten Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind Abstände von mindestens 6 m einzuhalten.
- a2 abweichende Bauweise (a2) nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Länge von über 50 m, zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen.
- a3 abweichende Bauweise (a3) nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Länge von über 50 m, zulässig sind nur Hausgruppen.

### 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Ausnahme: als Ausnahme können Überschreitungen der Baugrenze bis zu 2,0 m und bis zu 2/3 der Gebäudelänge zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO), sofern die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) eingehalten werden.

Ausnahme: als Ausnahme können Überschreitungen der Baugrenze mit Terrassen bis 20 m<sup>2</sup> zugelassen werden, sofern diese mit wasserdurchlässigen Fußwegen hergestellt werden.

### 1.5 Festsetzung übereinander liegender Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- Ebene 1: Tiefgarage
- Ebene 2: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Ebene 3: Verbindungsbrücken im 2. und 3. Obergeschoss mit einer maximalen Breite von 3,50 m

### 1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Hauptfistrichtungen sind zwingend einzuhalten.

Bei Seitengiebeln sind Abweichungen von der Hauptfistrichtung zulässig.

## 1.7 Mindestmaße von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird auf 5,50 m festgelegt.

## 1.8 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 und § 14 BauNVO)

### a) Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Die eingezeichnete Abgrenzung der Tiefgaragen gilt nur als Vorschlag.

Ausnahme: Als Ausnahme können Überschreitungen der Flächen für Garagen um maximal 3 m in der Länge und 1 m in der Breite zugelassen werden.

Ausnahme: Als Ausnahme können Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn sie an Garagen oder an festgesetzte Flächen für Garagen auf angrenzenden Grundstücken unmittelbar anschließen.

Im WA 78 und 79 sind die Flächen für Garagen und Garagen unter der Erdoberfläche verbindlich festgelegt. Andere Flächen sind nicht zulässig.

### b) Carports

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Carports auf den für Garagen (Ga) festgesetzten Flächen sowie auf den Flächen für Stellplätze (St), sowie zwischen der Grundstückszufahrt dienenden Verkehrsfläche und der davon abgewandten (rückwärtigen) Baugrenze und innerhalb der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

### c) Stellplätze

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt und gelten, soweit sie eingezeichnet sind, nur als Möglichkeit.

Stellplätze sind nur zulässig zwischen der als Grundstückszufahrt dienenden Verkehrsfläche und der davon abgewandten (rückwärtigen) Baugrenze, innerhalb der seitlichen Grenzabstände sowie auf den Flächen für Garagen (Ga).

Im WA 78 und 79 sind die Flächen für Stellplätze verbindlich festgelegt.

Andere Flächen sind nicht zulässig.

### ~~d) Terrassen~~

~~Terrassen bis 20 m<sup>2</sup> Fläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, sofern diese mit wasserdurchlässigen Fugen hergestellt werden.~~

### e)d) Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 15 m<sup>3</sup> zulässig.

### 1.9 Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen:

**FfG3:** Erweiterung der Sportfläche sowie Erweiterung der Schulfläche.  
Träger ist die Gemeinde Dossenheim.

### 1.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderndem Nutzung und Bepflanzung freizuhalten Sträucher. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

### 1.11 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrbahnen (Fahrwege), befahrbare Wohnwege (Fahrverkehr und Fußgänger), Parkplätze (PKW-Abstellflächen), Gehwege (Fußgänger), Verkehrsgrünflächen mit und ohne Grundstücksüberfahrten, verkehrsberuhigte Bereiche.

Private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung KFZ-Parkplatz.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig aus breitfugigem Pflaster (mind. 3 cm) oder Rausengittersteinen etc. mit Begrünung der Zwischenräume anzulegen.

### 1.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrtverbot) von Flächen an die Verkehrsflächen ist in den im Lageplan dargestellten Stellen nicht zulässig.

### 1.13 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Im Lageplan sind ausgewiesen:

- Umspannstationen der EnBW AG
- Gasdruckregler der Stadtwerke Heidelberg AG

### 1.14 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

An Grünflächen sind festgesetzt:

- öffentliche Grünflächen als Parkanlagen mit Erholungseinrichtungen wie Sitzbänke, Fußwege, Spiele;
- öffentliche Grünfläche als Spielplätze mit Spieleinrichtungen für Kletter- und Bewegungsspiele für alle Altersgruppen;
- öffentliche Grünfläche als Sportfläche mit Sporteinrichtungen für Ballspiele (Bolzplatz / Kleinspielfeld);
- öffentliche Grünfläche als Grünlandlage zwischen Schule / Sporthalle und Wohnbebauung

### **1.15 Wasserflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Wasserfläche schließt beidseitige Böschungen, Kunstbauwerke sowie die eigentliche Abflussrinne einschließlich einer Trockenwetterrinne ein.

### **1.16 Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Innerhalb der Grünflächen werden Aufschüttungen zur landschaftlichen Modellierung des Geländes vorgenommen. Die Aufschüttungshöhe über dem bestehenden Gelände beträgt höchstens 1,5 m; die Böschungsneigung zu den angrenzenden Bauflächen ist auf 1:2 oder flacher.

Innerhalb der Bauflächen sind Aufschüttungen auf die umgebenden Straßenhöhen vorzunehmen. Die Höhe der Aufschüttungen über dem bestehenden Gelände wird durch Querschnitte im Baugenehmigungsverfahren festgelegt (§ 10 LBO).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Art und der Umfang der Bepflanzung ist im Grünordnungsplan dargestellt. Der Grünordnungsplan enthält Maßnahmen zur Verwirklichung der Zielsetzungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

### **1.18 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Das Lr 1, Lr 2, Lr 4 ist für Entwässerungsleitungen und das Lr 3 für eine Wasserversorgungsleitung der Gemeinde bestimmt. Diese Leitungsrechte sind in einer Breite von 3,0 m dargestellt. Die Leitungen liegen mindestens ca. 1,0 m unter dem bestehenden Gelände.

In den privaten Zugängen zu den Reihenhausflurstücken sind festgesetzt:

- Lr 5 – 17 Leitungsrecht (Lr) für Entwässerungs- und Wasserversorgungsleitungen der Gemeinde, für Gasleitungen der Stadtwerke Heidelberg, für Telefon und Fernseherkabel der Telekom AG und für Stromkabel der EnBW AG.
- Gr 5 - 17: Gehrecht (Gr) für die am Zugang als Miteigentümer Beteiligten Grundstückseigentümer.

### 1.19 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Innerhalb der Verkehrsgrünfläche entlang der K 4142 (Schwabenheimer Str.) ist ein 2,5 m hoher Erdwall bzw. eine Lärmschutzwand, gemessen ab Straßenniveau Kreisstraße zu errichten.

Entlang der B3 und der Neckarstraße sind auf der straßenzugewandten Gebäudeseite mindestens Schallschutzfenster der Klasse 4 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 40 bis 44 dB einzubauen (VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe Oktober 73).

Im WA 78 sind an den der Schwabenheimer Straße zugewandten Gebäudeseiten in allen Geschossen die Außenbauteile (Fenster, Außenwände, Dachflächen) von Aufenthalts-, Schlaf- und Wohnräumen so herzustellen, dass sie die Mindestwerte der Luftschalldämmung

- für den Lärmpegelbereich IV an der Nordseite
- für den Lärmpegelbereich III an der Ostseite

der DIN 4109 in der jeweils aktuellen Fassung einhalten.

Entlang der Schwabenheimer Straße ist die bestehende Lärmschutzwand bis zum Gebäude ununterbrochen zu verlängern.

Im WA 79 sind an den der Schwabenheimer Straße zugewandten Gebäudeseiten in allen Geschossen die Außenbauteile (Fenster, Außenwände, Dachflächen) von Aufenthalts-, Schlaf- und Wohnräumen so herzustellen, dass sie die Mindestwerte der Luftschalldämmung

- für den Lärmpegelbereich II an der Nord- und Ostseite

der DIN 4109 in der jeweils aktuellen Fassung einhalten.

*Hinweis:*

*Bezugsquelle DIN 4109:*

*Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)*

*Die DIN 4109 wird im Rathaus Dossenheim, Rathausplatz 1, 69221 Dossenheim zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Innerhalb der dargestellten Flächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Innerhalb eines Wohnbaugrundstückes ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen Baum zu pflanzen. Bäume die bereits bestehen, werden darauf angerechnet.

Anpflanzung von Laubgehölzen gem. Einzeichnung im Lageplan.



dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Nadelbaum).

### 1.22 Erhaltung von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Mühlbach ist als offenes Gewässer zu führen

### 1.23 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Flächen vorgesehen.

Aus den im Lageplan eingezeichneten Böschungen entlang den Verkehrsflächen kann der Höhenunterschied zwischen der Verkehrsfläche und dem bestehenden Gelände entnommen werden, dabei muss man berücksichtigen, dass ein Seitenstreifen von ca. 0,5 m horizontal verbleibt und die Böschungen eine Neigung von 1:2 haben.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Betonstützen für die Rabattenplatten entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,15 m ab Flurstücksgrenze und eine Tiefe von ca. 0,4 m ab Oberkante der Verkehrsfläche erforderlich.

## Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

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

\_\_\_\_\_  
David Faulhaber, Bürgermeister

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bauliche Anlagen sind in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumarten und Bauteile zueinander so zu gestalten, dass sie nicht verunstaltet wirken (§ 11 Abs. 2 LBO).

Reflektierende Materialien, ausgenommen Solar- und Photovoltaikanlagen, sind nicht zulässig.

#### 2.1.1 Dächer

Siehe Einschrieb im Lageplan.

##### a) Dachformen

Soweit kein Einschrieb im Lageplan zur Dachform erfolgt ist, sind nur Satteldächer zulässig.

Walmdächer und Flachdächer sind im WA und MI nicht zulässig.

Krüppelwalmdächer, die max. 1/4 des Ortgangs einnehmen, sind zulässig.

Ausnahme: Bei freistehenden Einzelhäusern mit dem Eintrag II (I+D) im Lageplan entlang von öffentlichen Grünflächen können Walmdächer als Ausnahme zugelassen werden.

Im WA 74 bis 77 gelten besondere Festsetzungen (siehe hierzu Einschrieb im Lageplan).

##### b) Dachneigungen

Soweit kein Einschrieb im Lageplan zur Dachneigung erfolgt ist, sind nur Dachneigungen zwischen 32° und 35° zulässig.

Bei Garagen im GE sind auch Flachdächer zulässig.

Im WA 74 bis 77 gelten besondere Festsetzungen (siehe hierzu Einschrieb im Lageplan).

##### c) Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu den Giebelwänden einhalten.

Die Dachtraufe darf unterbrochen werden.

Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m nicht überschreiten.

Die senkrechte Höhe von Spitz- und Satteldachgauben darf 2,2 m nicht überschreiten, wobei die Giebelhöhe nur zu 50 % angerechnet wird.

Der Abstand zum First, gemessen auf der schrägen Dachfläche, muss mind. 1,0 m betragen.

##### d) Querbauten (Seiten- bzw. Zwerchgiebel)

Querbauten bzw. Seiten- / Zwerchgiebel mit Dachaufbauten, die mind. 0,5 m vor die Fassade des Gebäudes treten und auch bis in das Erdgeschoss reichen können, sind bis zu 50 % der Gebäudelänge zulässig.

Die Summe aller Dachaufbauten von Querbauten und Gauben darf zusammen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand zum First, gemessen auf der schrägen Dachfläche, muss mind. 1,0 m betragen.

e) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind zulässig.

Diese bleiben bei der Ermittlung der max. zulässigen Länge von Dachaufbauten und Seitengiebel unberücksichtigt.

f) Dachdeckung

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

Photovoltaik- und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Einzelhäuser:

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel aus Beton- oder Ton in Braun- und Rottönen sowie Grau- und Anthrazittönen zulässig.

Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Ausnahme: Im Wege der Ausnahme sind andere Materialien sowie Farben vorstellbar, sofern in jedem Einzelfall keine Einschränkungen des Stadtbildes festgestellt werden.

Doppel- und Reihenhäuser:

Die Festsetzung für Einzelhäuser gilt entsprechend, sofern sich die Eigentümer von Doppelhäusern bzw. die Eigentümer einer Hausreihe auf eine einheitliche Ziegelfarbe einigen. Falls die Ausführung nicht gleichzeitig erfolgt, ist die Einheitlichkeit durch Baulast sicherzustellen.

## 2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

## 2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 2.3.2 Stellplätze

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



### 2.3.3 Einfriedungen

*Hinweis:* Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

#### a) Tote Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Tote Einfriedungen sind als „nicht geschlossene“ Einfriedungen ~~im Sinne des § 20 Nachbarrechtsgesetz~~ auszuführen.

Als geschlossen gelten Einfriedungen, bei denen die Zaunteile breiter als die Zwischenräume sind.

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig.

Ausnahme: Entlang öffentlicher Verkehrsflächen können tote Einfriedungen auch bis zu einer Höhe von 1,80 m als geschlossene Einfriedung zugelassen werden, wenn entlang der Flurstücksgrenze alle 1,80 m eine Unterbrechung durch eine Bepflanzung (z.B. Hecke) von mindestens 0,50 m Breite erfolgt.

Ausnahme: Im Bereich der Straßenkreuzungen können aufgrund der Blendwirkung des Straßenverkehrs weitere Ausnahmen zugelassen werden.

Bei Hausgruppen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer maximalen Länge von 5,0 m entlang des Flurstücks Grenze zulässig. Die Sichtschutzwände müssen an das Gebäude anschließen und sind auch aus Mauerwerk zulässig.

Entlang den Flurstücksgrenzen sind (unter Einhaltung des Nachbarrechts) Einrichtungen zum Lärmschutz bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

#### b) Hecken

Hecken sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

## 2.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 2.5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt erhöht:

- 2,0 Stellplätze für Einfamilienwohnhäuser
- 1,5 Stellplätze für Zweizimmerwohnungen
- 2,0 Stellplätze für Dreizimmerwohnungen und mehr

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

~~2.6 Ordnungswidrigkeit~~

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

**Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

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

\_\_\_\_\_  
David Faulhaber, Bürgermeister

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

#### **3.1 Duldungspflicht**

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

#### **3.2 Artenschutz**

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

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

#### **3.3 Baugrund**

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

#### **3.4 Grundwasser**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz [WHG] i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz [WG] für Baden-Württemberg).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

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

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

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

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

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidbare Bodenverdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.
- Die anfallenden Erdaushubmassen, insbesondere aus einem Tiefgaragenaushub, sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen.

### 3.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

### 3.7 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **3.8 Straßenabstand**

Nach § 22 Straßengesetz BW sind an Kreisstraßen Anbaubeschränkungen einzuhalten. Mit der höheren Straßenbaubehörde hat die Gemeinde festgelegt, dass außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze im Abstand von 12m und innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze im Abstand von 8m vom Rand der Fahrbahn Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen.

### **3.9 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

### **3.10 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226042 (ZV GWV Eichelberg). Die bindenden Bestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.