



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „Schwabenheimer Hof“ Änderung 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**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>		Blatt
<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	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.5	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.6	Stellplätze und Garagen	7
1.7	Nebenanlagen	7
1.8	Flächen für Gemeinbedarf	7
1.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
1.10	Verkehrsflächen	8
1.11	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
1.12	Flächen für Versorgungsanlagen	8
1.13	Grünflächen	8
1.14	Flächen für die Landwirtschaft	9
1.15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
1.16	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
1.17	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	10
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
2.1	Äußere Gestaltung	11
2.2	Werbeanlagen	12
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	12
2.4	Außenantennen	13
2.5	Niederspannungsfreileitungen	13
2.6	Stellplatzverpflichtung	13
2.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	13
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>14</b>
3.1	Ordnungswidrigkeiten	14
3.2	Duldungspflicht	14
3.3	Artenschutz	14
3.4	Baugrund	14
3.5	Bodenschutz	14
3.6	Denkmalschutz	15
3.7	Grundwasser	15
3.8	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	15
3.9	Zisternen / Brauchwasseranlagen	16
3.10	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	16

Anlagen : keine

## **Rechtsgrundlagen**

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

## 1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereichs liegenden zeichnerischen und textlichen Bauvorschriften 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.

**MD:** - Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- MD:**
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - sonstige Wohngebäude,
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe

### 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

**MD:** - sonstige Gewerbebetriebe

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

**MD:** - Tankstellen

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

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

**MD:** - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

## 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.

*Gebäudehöhe (GH):*

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage ist der senkrechte Abstand vom bestehenden Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage (First).

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt:

**MD:** GH max. 12,0 m

Ausnahme: Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern ein bestehendes Gebäude gleichartig (Art und Maß der baulichen Nutzung) modernisiert oder ersetzt wird und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

**MD 1:** 0,1

**MD 2:** 0,25

**MD 3:** 0,4

Die Grundflächenzahl kann für Gebäude bzw. Gebäudeteile ohne Wohnnutzungen (Schuppen, Scheunen, Ställe, Garagen etc.) auf bis zu 0,6 und für sonstige bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätze bis zu 0,8 überschritten werden.

### 1.2.3 Anzahl Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

**MD 1:** II

**MD 2:** II

**MD 3:** II

#### 1.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Geschossflächenzahl wird festgesetzt:

**MD 1:** 0,2

**MD 2:** 0,5

**MD 3:** 0,8

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

Die Geschossflächenzahl kann für Gebäude bzw. Gebäudeteile ohne Wohnnutzungen (Schuppen, Scheunen, Ställe, Garagen etc.) auf bis zu 0,8 überschritten werden.

### 1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- a** abweichende Bauweise (a)  
nach § 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen (grüne Linien) sind keine Abstandsflächen erforderlich, hier können sofern ein bestehendes Gebäude gleichartig (Art und Maß der baulichen Nutzung) modernisiert oder ersetzt wird, diese als Grenzbauten oder mit geringen Grenzabständen errichtet werden.

Ausnahme: Als Ausnahme können landwirtschaftlich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer Länge über 50 m zugelassen werden, sofern diese betrieblich erforderlich und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt.

Ausnahme: Als Ausnahme können gleichwertige Ersatzbauten vorhandener Gebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude bzw. sonstige Gebäude / Gebäudeteile ohne Wohnnutzungen (Schuppen, Scheunen, Ställe, etc.) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen werden, sofern diese an diesem Standort betrieblich notwendig sind und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuerichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.  
Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.  
Eine Abweichung von max. 5° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

## 1.6 Stellplätze und Garagen

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

### a) Stellplätze

Keine Einschränkungen.

*Hinweis: Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.*

### b) Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür vorgesehenen Garagenflächen (Ga) zulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme können Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen werden, sofern es sich um gleichwertige Ersatzbauten vorhandener Gebäude handelt und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB u. § 14 BauNVO)

### a) Nebenanlagen als Gebäude

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (Schuppen, Gewächshäuser etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) je Baugrundstück in Summe nur bis zu einer Größe von max. 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Höhe von 3,0 m zulässig.  
Diese müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

### b) Sonstige Nebenanlagen

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind (Zugänge, Treppen, Stützmauern, Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc.) sind in einem Abstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

### c) Nebenanlagen zur Versorgung

Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Telekommunikation, Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser etc.) sind als Ausnahme zulässig.

## 1.8 Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zulässig sind:

- kirchlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen, Einrichtungen und Gebäude und deren Nebenanlagen

### 1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Je Baugrundstück ist nur eine Wohnung pro 150 m<sup>2</sup> Quadratmeter max. zulässiger Geschossfläche zulässig. Bruchteile im Ergebnis sind abzurunden.

Ausnahme: Als Ausnahme können bei Umnutzungen und Beibehaltung der wesentlichen Gebäudeform von bestehenden Gebäuden (Ställe, Scheunen, Schuppen etc.) bis zu max. 4 Wohnungen in einem Gebäude zugelassen werden, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 1.10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege und Grünflächen etc. einschließlich Fahrbahnmarkierungen und deren Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

Grundstückszufahrten über die Verkehrsgrünflächen sind außerhalb der gekennzeichneten Zufahrtsverbote zulässig.

### 1.11 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen für Erschließungszwecke (Wohn- und Gewerbenutzungen etc.) sind an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

Ausgenommen sind landwirtschaftlicher Verkehr bzw. Zufahrten zur Bewirtschaftung / Unterhaltung der angrenzenden Grundstücke.

### 1.12 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation der Energieversorgung).

### 1.13 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Private Grünfläche mit Nutzungszweck Hausgarten.

Ausnahme: Als Ausnahme sind in den dafür gekennzeichneten Bereichen Garagen, Schuppen und sonstige Gebäude für Nebenanlagen sowie sonstige bau-



liche Anlagen und Versiegelungen für die gewöhnliche Grundstücksnutzung zulässig, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### 1.14 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Flächen für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.

Die Verwendung, Lagerung oder der Umschlag von gesundheitsgefährdenden oder emissionsträchtigen Gütern oder Gefahrstoffen (Silage, Mist, Gülle, Dünge- und Spritzmittel, Treib- und Schmierstoffe etc.) sowie die Unterbringungen oder Haltung von Tieren sind unzulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme sind in den dafür gekennzeichneten Bereichen Garagen, Schuppen und sonstige Gebäude für Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen und Versiegelungen für die gewöhnliche Grundstücksnutzung zulässig, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

- Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
- PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
- Reduzierung von Versiegelungen / Verbot von flächenhaften Schotterungen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
- Dachbegrünungen (siehe Pflanzgebot 1)
- Nisthilfen / Insektenhotel (Maßnahme A1)

Je neu / zusätzlich errichtetem Gebäude ist mind. 1 geeignete Nisthilfe mit Katzen- und Marderschutz für Höhlenbrüter etc. dauerhaft anzubringen und zu unterhalten.

Alternativ kann auch ein Insektenhotel mit mind. 0,25 m<sup>2</sup> Fläche angebracht und dauerhaft unterhalten werden.

Empfehlung (Nisthilfe):

- Nisthöhle mit Fluglochweite 30 x 45 mm (Meisen, Gartenrotschwanz, Schnäpper, Sperling etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse

- Nisthöhle mit Fluglochweite 27 mm (div. Meisen etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nischenbrüterhöhle Fluglochweite 30 x 50 mm (Rotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper etc.)

### 1.16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht (LR 1) zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers zur Führung und Unterhaltung von ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Recht ist übertragbar.

Die Erstellung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Auffüllungen / Abgrabungen, Bepflanzungen, etc. innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- a) Pflanzgebot 1 (PFG 1)  
Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

## Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den \_\_. \_\_. 2021

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

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 LBO)

#### 2.1 Äußere Gestaltung

##### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

##### 2.1.1 Dächer

###### a) Dachformen

Folgende Dachformen für die Hauptdächer sind zulässig:

Satteldächer (SD)

Ausnahme: Als Ausnahme können Walm- (WD), Krüppelwalm- (KWD) und Pultdächer (PD) zugelassen werden, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

###### b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten: SD 45° - 55°

Ausnahme: Als Ausnahme können für Sattel- (SD), Walm- (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) auch Dachneigungen von 30° - 45° und für Pultdächer (PD) Dachneigungen von 5° - 15° zugelassen werden, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

###### a) Dachaufbauten (Gauben / Querbauten)

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Die Form der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppgaube etc.) ist nicht eingeschränkt.

###### b) Dacheinschnitte

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

###### c) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Schadstoffabgebende Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig. Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Für flach geneigte Dächer von Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 15° sind auch andere Materialien und Farben zulassen.

d) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig.

e) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 2).

Ausnahme: Für untergeordnete An- bzw. Aufbauten von technisch notwendigen Einrichtungen (Fahrstühle, Treppenhäuser, Aufgänge, etc.) können als Ausnahme abweichende Regelungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung zugelassen werden, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

## 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 nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Loose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig.

2.3.2 Stellplätze

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

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster + Nebenanlagenbaufenster) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Als Ausnahme können für untergeordnete Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden.

2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen in einem Abstandsbereich von 1,5 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen darf 0,8 m nicht überschreiten.

## 2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftssatellitenanlage zulässig.  
Wird die Informationsfreiheit wegen wichtiger nicht empfangbarer Informationskanäle eingeschränkt, kann als Ausnahme eine weitere Außenanlage zugelassen werden.  
Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen grundsätzlich farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

## 2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Neue bzw. zusätzliche Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

## 2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 2,0 Stellplätze

## 2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für unverschmutztes Niederschlagswasser ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> wasserundurchlässig versiegelter Fläche / Dachfläche ohne extensive Begrünung (Substratdicke mind. 12 cm) und einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,15 bis 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.

## Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den \_\_. \_\_. 2020

---

David Faulhaber, Bürgermeister

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

#### **3.1 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.

#### **3.2 Duldungspflicht**

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

Aus den ggf. im Lageplan eingezeichneten Böschungen entlang der Verkehrsflächen kann der Höhenunterschied zwischen der geplanten Verkehrsfläche und dem bestehenden Gelände der angrenzenden Grundstücke abgeschätzt werden.

I.d.R. verbleibt ein Seitenstreifen von ca. 0,5 m horizontal und die Böschungen werden mit einer Neigung von bis zu 1:2 hergestellt.

Die unabdingbar notwendigen unterirdischen Betonstützen für die Randsteine / Rabattenplatten entlang der Verkehrsflächen ragen i.d.R. bis zu einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m in die angrenzenden Grundstücke.

#### **3.3 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.

Werden bei Abbruch- oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt oder verletzt, sollte die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. ([www.agf-bw.de](http://www.agf-bw.de)) kontaktiert werden. Die AG Fledermausschutz stellt unter dieser Adresse ein Nottelefon und weitere Information für den Umgang mit aufgefundenen oder verletzten Fledermäusen zur Verfügung.

#### **3.4 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.

#### **3.5 Bodenschutz**

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 beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

### **3.6 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

### **3.7 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.

### **3.8 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung**

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

### **3.9 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.

### **3.10 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte**

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.



Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten und die jeweiligen Beurteilungspegel sind einzuhalten.