Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

und

Örtliche Bauvorschriften

„Schwabenheimer Hof“
2. Änderung

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245
Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de
Stadtentwicklung CAD / GIS Vermessung

Inhaltsverzeichnis

		Blatt
1	**Allgemeines**	**3**
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung	7
1.4	Bedarf	7
1.5	Planung	8
1.6	Konkrete Planänderungen	12
1.7	Örtliche Planungen	12
1.8	Schutzgebiete	13
1.9	Angaben zum Plangebiet	13
1.10	Kosten, Finanzierung	13
1.11	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
1.12	Baugrund, Kampfmittel, Altlasten	14
1.13	Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen	14
2	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**18**
2.1	Art der baulichen Nutzung	18
2.2	Maß der baulichen Nutzung	19
2.3	Bauweise	20
2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
2.5	Stellung der baulichen Anlagen	20
2.6	Stellplätze und Garagen	20
2.7	Nebenanlagen	21
2.8	Flächen für Gemeinbedarf	21
2.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	21
2.10	Öffentliche Verkehrsflächen	22
2.11	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	22
2.12	Flächen für Versorgungsanlagen	22
2.13	Private Grünflächen	22
2.14	Landwirtschaftsflächen	22
2.15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
2.16	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	23
3	**Örtliche Bauvorschriften**	**24**
3.1	Äußere Gestaltung	24
3.2	Werbeanlagen	24
3.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	24
3.4	Außenantennen	24
3.5	Stellplatzverpflichtung	24
3.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	25

Anlagen: keine

1 Allgemeines

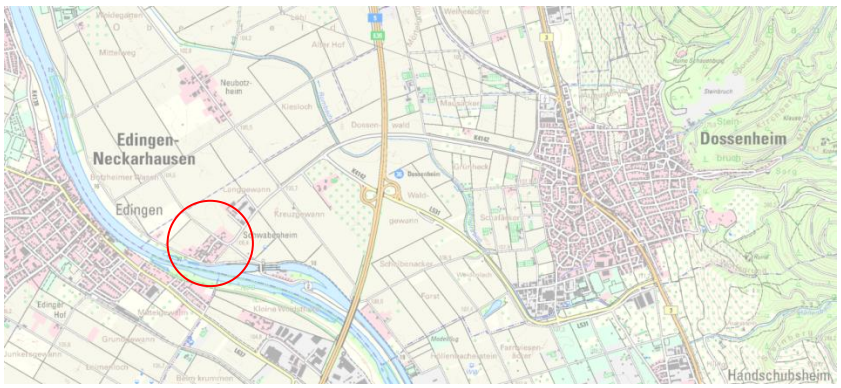
1.1 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.
Er erfüllt die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, da die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Nachverdichtung eine zusätzliche Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt als auch die insgesamt zulässige Grundfläche im Plangebiet aufgrund der niedrigen Grundflächenzahlen nicht den Schwellenwert von 20.000 m² (2 ha) überschreitet und keine zusätzlichen Bauflächen außerhalb der Bestandsflächen im Außenbereich geschaffen werden und sich das Plangebiet vollständig innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans bewegt.
Der Plan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und ist von der Pflicht einer Umweltprüfung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.
Vorhaben, die aufgrund der Größe, der Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, der Abfallerzeugung, von Umweltverschmutzung und Belästigungen bzw. eines Unfallrisikos insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch diese Planung nicht begründet.
Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Auswirkungen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht erkennbar.
Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet, der Schwabenheimer Hof, liegt ca. 3 km westlich des Hauptortes Dossenheim direkt am nördlichen Ufer des Neckars.
Er ist durch seine dörfliche Struktur, insbesondere der dichten Bebauung entlang der teilweise schmalen Ortsstraße sowie 3 größeren landwirtschaftlichen Anwesen mit vorwiegender Pferdehaltung geprägt.
Die angestammte Bausubstanz insbesondere entlang der Ortsstraße ist noch weitgehend erhalten, wesentliche Neubauten oder Neubaugebiete sind nicht vorhanden.
Derzeit Wohnen und Leben ca. 170 Personen direkt im Weiler „Schwabenheimer Hof“, die sich auf rund 30 Wohngebäude und ca. 65 sonstige Gebäude (Schuppen, Ställe, Garagen und sonstige Wirtschaftsgebäude etc.) verteilen.

Übersichtsplan



Der gesamte Ortsteil wurde 1999 durch den Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof“ überplant, welcher im selben Jahr im nördlichen Bereich zum ersten Mal geändert wurde.
Östlich, außerhalb des Ortskerns „Schwabenheimer Hof“ an der Neckarschleuse befindet sich noch die Siedlung „Windhof“, welche auf der Neckarinsel zwischen dem Neckarkanal und dem Neckar liegt. Diese Siedlung ist jedoch nicht Bestandteil des bisherigen Bebauungsplanes bzw. dieser Bebauungsplanänderung.

Bebauungsplan „Schwabenheimer Hof“ (rechtskräftig 1999)

Aufgrund seines dörflichen Charakters mit aktiven landwirtschaftlichen Nutzungen wurde der gesamte Ortskern als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
Markanteste Merkmale des bisherigen Bebauungsplanes sind seine vielen differenzierten Festsetzungen für kleine Gebietsteile (Dorfgebiete MD 1 – MD 8 bzw. Gemeinbedarfsflächen FfG 1 - 3) sowie die Regulierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in erster Linie durch die Ausweisung von kleinen Baufenstern, welche sich vorwiegend an der Bestandsbebauung orientieren. Hierdurch wurde erreicht, dass der Schwabenheimer Hof im Wesentlichen auf den Bestand reduziert wurde, um seine bisherige Struktur

langfristig zu erhalten. Wesentliche Erweiterungen oder Nachverdichtungen waren u.a. auch aufgrund der Unterteilung der Baufenster für Wohnzwecke (ca. 23 Stück) und Nichtwohnzwecke (ca. 20 Stück) bis auf wenige Ausnahmen nicht vorgesehen.

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

Das Gebiet selbst ist ansonsten topographisch weitgehend eben und fällt leicht nach Süden in Richtung Neckar.
Sonstige topographische Besonderheiten oder beachtliche Anpflanzungen etc. sind innerhalb der Ortslage nicht vorhanden.

1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Nachdem von Grundstückseigentümer im Schwabenheimer Hof in den letzten Jahren vermehrt Wünsche nach neuen Wohnbebauungen bzw. zusätzlichen Wohnungen durch Umnutzungen vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken geäußert wurden, soll nun der maßgebliche Bebauungsplan diesbezüglich überarbeitet werden.
Ziel ist es, den Bebauungsplan flexibler und insgesamt einfacher zu gestalten um möglichst allen Grundstücken einen gewissen Spielraum für Nachverdichtungen in einem städtebaulichen verträglichen Umfang zu ermöglichen (wesentliche Gleichbehandlung unter Beachtung der inhomogenen Struktur für gleichartige Bereiche), ohne die Struktur des Ortsteils grundsätzlich bzw. grundlegend zu verändern.
Hierdurch wird die Gemeinde dem allgemein angestrebten Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen gerecht und vermeidet die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich möglichst die vorhandene Baustruktur zu erhalten und gleichzeitig eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Neubebauung in einem überschaubaren und verträglichem Umfang zu ermöglichen, die eine sehr gute und verträgliche Einbindung in die landschaftliche Gesamtsituation und das Ortsbild gewährleistet.
Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.
Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

1.4 Bedarf

Nachdem in Dossenheim aufgrund der Lage in der Metropolregion Heidelberg - Mannheim und insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu Heidelberg eine stetige und sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, soll auch im Teilort „Schwabenheimer Hof“ eine verträgliche Nachverdichtung in erster Linie für die Eigenentwicklung ermöglicht werden.
Entsprechende konkrete Anfragen von Grundstückseigentümern sind vorhanden.

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

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

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

1.5 Planung

Im Norden und insbesondere im Osten wurden Bauwünsche geäußert, die sich in bisher als Grün- oder Landwirtschaftsflächen ausgewiesenen Bereichen bzw. in Bauflächen ohne Baufenster befinden.
Eine Erweiterung der bisherigen als Dorfgebiet ausgewiesenen Bauflächen (im Urbebauungsplan nicht farbig angelegten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches) bzw. eine wesentliche Reduzierung / Veränderung der bisher als Grünflächen / Landwirtschaftsflächen ausgewiesenen Bereiche oder eine zusätzliche Wohnbebauung außerhalb der vorhandenen Raumkante / Bebauungslinie nach Südosten entlang des Weges „Neckarspitze“ ist jedoch nicht beabsichtigt. Dies würde ggf. eine erhebliche Erweiterung / Ausdehnung des bisherigen Ortes in den Außenbereich nach sich ziehen, was der anvisierten Nachverdichtung / Innenentwicklung wiedersprechen und städtebaulich sowie gesellschaftlich aktuell aufgrund der Größe / Anzahl neuer Bewohner sehr wahrscheinlich zu erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Ortsteil und dessen bisherige Bewohner führen könnte.
Darüber hinaus fehlen aktuell für eine erhebliche Erweiterung des Ortsteils die infrastrukturellen Voraussetzungen in Bezug auf die Erschließung (Breite und Belastbarkeit

der vorhandenen Straßen und Gehwege sowie des Kanalnetz, des öffentlichen Nahverkehrs etc.).
Dazu sind durch eine zusätzliche Ausweisung von neuen Baumöglichkeiten am östlichen Ortsrand die quasi ein kleines Neubaugebiet mit einer zusätzlichen / extra Erschließung bilden würde, ggf. gegenseitige Beeinträchtigungen mit den vorhandenen landw. Nutzungen zu befürchten. Die landwirtschaftlichen Betriebe, welche durch eine übermäßige Ausdehnung einer Wohnbebauung sich in ihrer Existenz bzw. in ihren Erweiterungsoptionen eingeschränkt fühlen, sollen langfristig im Schwabenheimer Hof erhalten bleiben und ggf. nicht durch eine überhandnehmende Wohnbebauung allmählich verdrängt werden.
Der Schwerpunkt einer Wohnentwicklung soll sich nach wie vor auf den Hauptort Dossenheim konzentrieren, da dort alle infrastrukturellen Einrichtungen und Voraussetzungen gegeben bzw. vorhanden sind.

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

Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse
(Flächenanteile innerhalb der als Baufläche ausgewiesenen Bereiche)

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

Insbesondere in kleingliedrigen Gemengelagen mit teilweise einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauungen entlang der Ortsstraße ist eine sehr hohe Verdichtung gegeben, welche sehr markant für den Schwabenheimer Hof ist, weshalb auch diese so bauplanungsrechtlich gesichert werden soll.
Dazwischen befinden sich Gebietsteile mit einer mittleren Verdichtung aufgrund der größeren Grundstücke, die sich entlang der Ortstraße mit den hochverdichteten Bereichen abwechseln.
Im Süden und Norden bzw. Osten im Bereich der größeren landwirtschaftlichen Anwesen ist im Verhältnis zur Grundstücksgröße eine geringe Verdichtung mit Wohngebäuden gegeben.
Aufgrund dieser differenzierten Ausgangslage soll das gesamte Plangebiet zukünftig in 3 Bereiche gegliedert werden, deren Verdichtung mit Wohngebäuden / Wohnnutzungen über die max. zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße im Dorfgebiet (MD-Fläche) gegliedert wird, was in Summe zu einer gerechteren und einfacheren sowie städtebaulich angemessenen Verdichtung führt.

Übersichtsplan Zonen A – B - C
(grün = gering, gelb = mittel, rot = hoch)

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

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

Die neuen Festsetzungen sehen dagegen großzügige Baufenster und eine dorfgebietsübliche Grundflächenzahl vor, so dass die Grundstückseigentümer eine hohe Flexibilität u.a. in Bezug auf den Standort der Gebäude auf dem Grundstück haben.
Hierdurch sind jedoch Einschränkungen für sonstige Wohnnutzungen erforderlich, da ansonsten die Verdichtung mit Wohngebäuden (z.B. durch Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen etc.) insbesondere bei sehr großen Grundstücken ausufern und überhandnehmen könnte.
Dies zu verhindern und den dörflichen Charakter des Schwabenheimer Hofes zu erhalten ist im höchsten gemeindlichen Interesse und das vorrangigste städtebauliche Ziel. Eine ausufernde zusätzliche Wohnnutzung ist für den Ortsteil Schwabenheim mit seiner geringen Einwohnerzahl, der gewachsenen Struktur und den noch ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben städtebaulich nicht erwünscht.

Die tatsächlich vorhandene Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) wurde getrennt nach Wohngebäuden und den sonstigen Gebäuden ermittelt und tabellarisch aufbereitet und mit den geplanten Festsetzungen der neuen Planung gegenübergestellt.
Im Bestand sind bisher in Summe ca. 3.880 m² Grundfläche mit Wohngebäuden bebaut oder bebaubar, dies entspricht einer durchschnittlichen GRZ von 0,11 in Bezug auf die als MD-Baufläche ausgewiesenen Grundstückflächen.

Tabellarische Zusammenstellung Grundflächen / GRZ neu + alt

Flurstücksnummern	**anteil. Fläche MD**	GR 1 vorh. Whs	GRZ 1 vorh. Whs	GR 2 sonst. Gebäude	GRZ 2 sonst. Geb.	Σ GRZ vorh. Gebäude	GRZ Baufenster alt	GRZ BPlan alt	GRZ neu	GR neu	Diff. GR neu GR alt
5005/1	444 m²	125 m²	0,28	39 m²	0,09	0,37	0,28	0,40	0,60	266 m²	141 m²
5001	4.754 m²	200 m²	0,04	1.399 m²	0,29	0,34	0,09	0,40	0,60	2.852 m²	2.444 m²
5016, 5017, 5019, 5015/1	466 m²	70 m²	0,15	133 m²	0,29	0,44	0,58	0,40	0,60	280 m²	8 m²
5011, 5011/1	643 m²	212 m²	0,33	49 m²	0,08	0,41	0,33	0,40	0,60	386 m²	174 m²
6724, 6724/3, 6724/4	4.988 m²	446 m²	0,09	658 m²	0,13	0,22	0,09	0,25	0,60	2.993 m²	2.547 m²
5009/1, 5009/2, 5009/3, 5009/4	3.938 m²	340 m²	0,09	1.237 m²	0,31	0,40	0,09	0,40	0,60	2.363 m²	2.001 m²
5013	496 m²	187 m²	0,38	19 m²	0,04	0,42	0,48	0,40	0,60	298 m²	58 m²
5005/2	1.350 m²	261 m²	0,19	501 m²	0,37	0,56	0,20	0,40	0,60	810 m²	541 m²
6724/1	84 m²	0 m²	0,00	0 m²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	50 m²	50 m²
5014	1.752 m²	337 m²	0,19	0 m²	0,00	0,19	0,22	0,25	0,60	1.051 m²	664 m²
5020/1	582 m²	77 m²	0,13	223 m²	0,38	0,52	0,46	0,40	0,60	349 m²	81 m²
5023, 6690	4.703 m²	156 m²	0,03	1.337 m²	0,28	0,32	0,11	0,25	0,60	2.822 m²	2.328 m²
5025/1, 6691, 5024	5.097 m²	222 m²	0,04	1.528 m²	0,30	0,34	0,05	0,40	0,60	3.058 m²	2.780 m²
6698, 6697, 5003	1.302 m²	96 m²	0,07	118 m²	0,09	0,16	0,20	0,40	0,60	781 m²	515 m²
5025, 5027	1.232 m²	347 m²	0,28	65 m²	0,05	0,33	0,43	0,40	0,60	739 m²	204 m²
5012	934 m²	0 m²	0,00	0 m²	0,00	0,00	0,26	0,40	0,60	560 m²	315 m²
6689	7.065 m²	355 m²	0,05	74 m²	0,01	0,06	0,05	0,05	0,60	4.239 m²	3.884 m²
5005	1.976 m²	172 m²	0,09	53 m²	0,03	0,11	0,10	0,40	0,60	1.186 m²	984 m²
5004, 5004/1	1.752 m²	277 m²	0,16	93 m²	0,05	0,21	0,20	0,40	0,60	1.051 m²	708 m²
Summe / Ø	**43.558 m²**	**3.880 m²**	**0,20**	**7.526 m²**			**0,24**	**0,36**	**0,64**	**26.135 m²**	**20.428 m²**

1.6 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden im Wesentlichen vorgenommen:

- Anpassung / Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster)
- Anpassung / Vereinheitlichung der Grundflächen
- Verzicht auf die Geschossflächenzahl
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Wohngebäuden zur Regelung der Neubaumöglichkeiten für Wohnnutzungen in den Randbereichen
- Verringerung / Vereinfachung der Baugebietszonen
- Vereinheitlichung der max. Anzahl der Vollgeschosse
- Anpassung / Überarbeitung der Bauweise u.a. unter Berücksichtigung von vorhandenen Baulasten und best. Grenzbebauungen
- Anpassung der Örtliche Bauvorschriften an aktuelle / moderne, bedarfsgerechte Anforderungen
- …

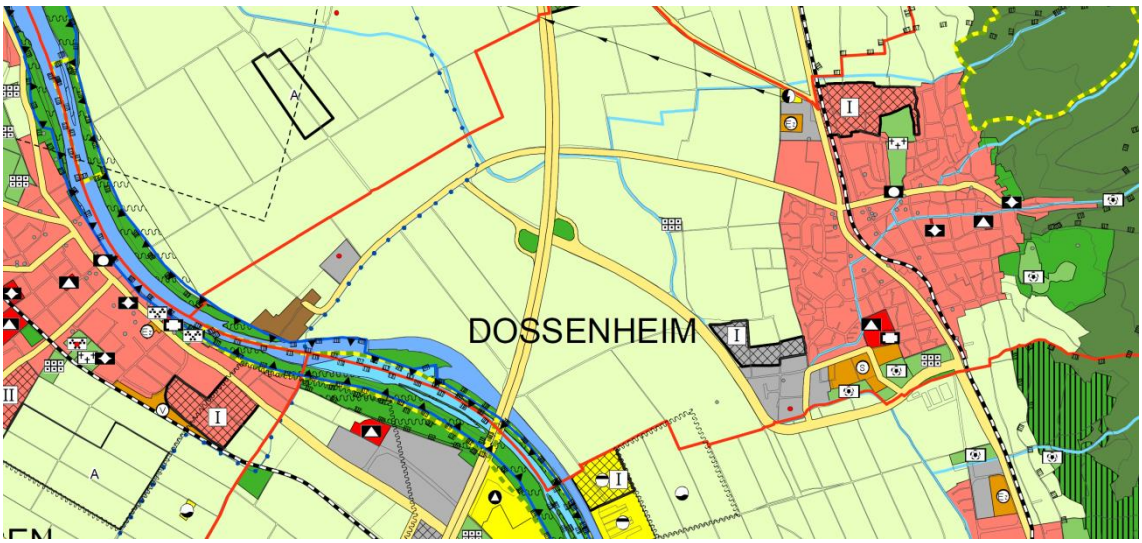
1.7 Örtliche Planungen

1.7.1 Bebauungspläne

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

1.7.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Mischbaufläche dargestellt.
Die vorhandene Ausweisung als Dorfgebiet (MD) für den Ortsteil selbst bzw. als Grün- und Landwirtschaftsfläche in den Randbereichen wird beibehalten.
Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



1.8 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

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

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

1.9 Angaben zum Plangebiet

1.9.1 Abgrenzung und Größe

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

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

teilweise: 6696 (Straße „Neckarufer“), 6700 (Weg), 6706 (Weg „Im Lochgewann“), 6723 („Ortsstraße“), 6729 (Weg)

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

1.9.2 Flächenbilanz

Baufläche MD	ca. 43.550 m²	=	51 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 150 m²	=	0 %
Versorgungsanlagen	ca. 100 m²	=	0 %
Verkehrsflächen	ca. 7.100 m²	=	8 %
Verkehrsgrünflächen	ca. 950 m²	=	1 %
Private Grünflächen	ca. 1.000 m²	=	1 %
Landwirtschaftsflächen	ca. 33.050 m²	=	39 %
Gesamt	ca. 85.900 m²	=	100 %

1.9.3 Anzahl der Baugrundstücke

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

1.10 Kosten, Finanzierung

1.10.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

1.11 Maßnahmen zur Verwirklichung

1.11.1 Wasserversorgung

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

1.11.2 Niederschlagswasser, Versickerung, Entwässerung

Nach § 45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

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

Eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächen- und Dachwasser in das Kanalnetz sollte vermieden werden, weshalb auf den Baugrundstücken selbst eine Sammlung, gedrosselte Ableitung, Versickerung oder Verdunstung vorgesehen werden sollte. Die Ableitung bzw. Versickerung ist nur zulässig, wenn das Wasser zuerst durch bzw. über eine belebte Bodenschicht geleitet und vorgereinigt wird.

1.11.3 Verkehrserschließung

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

1.11.4 Energie- und Telekommunikation

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

1.11.5 Müllentsorgung

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

1.11.6 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da keine neuen Verkehrsflächen ausgewiesen werden müssen.

1.12 Baugrund, Kampfmittel, Altlasten

1.12.1 Baugrund, Kampfmittel

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.
Ein Verdacht auf Kampfmittel ist ebenfalls nicht bekannt.

1.12.2 Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten ist aktuell nicht bekannt.

1.13 Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Umweltbericht und keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.
Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen.
Die nachfolgende Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange hat die Zielsetzung, Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe durch

Minimierungsmaßnahmen zu verringern oder ggf. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Für das Planungsgebiet erfolgt eine qualitative Beurteilung verbal-argumentativ für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Fläche / Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch / Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Emissionen / Abfall + Abwasser, Energie sowie der Wechselwirkungen, Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und der Überwachung / Monitorings.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
Aufgrund keiner zusätzlichen Ausweisung von weiteren Bauflächen außerhalb des Ortskerns bzw. auf Grün- oder landw. Flächen und der ausschließlichen Nachverdichtung in Verbindung mit den Bestandsbebauungen / Bestandsnutzungen in der Innerortslage ist mit nicht erheblichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.
Artenschutzrechtliche Belange sind bei den jeweiligen Baumaßnahmen individuell durch die jeweiligen Bauherren zu prüfen und zu beachten.
Die Bauleitplanung selbst löst auch noch keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG aus.
Eingriffe oder Baumaßnahmen durch die Gemeinde sind nicht vorgesehen.

Schutzgut Fläche / Boden

Flächenversiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust an Lebensraum.
Eine Vermeidungsmaßnahme stellt die Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dar.
Weiterhin darf überschüssiger Mutterboden nicht vernichtet werden sondern sollte auf die angrenzenden Freiflächen aufgebracht werden.
Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der vorgeschriebenen Dachbegrünungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Flächenversiegelung führt zum Verlust der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Grundwasserneubildungsfläche.
Aufgrund der geringen Gebietsgröße in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung sowie der zukünftig wasserdurchlässigen Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sowie der vorgeschriebenen Dachbegrünungen ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt zu rechnen.
Als Vermeidungsmaßnahme soll Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über Verdunstung und Versickerung direkt dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser im Haus oder für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Schutzgut Luft / Klima

Flächenversiegelung führt zu einer Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen und wirkt sich durch die Erwärmung negativ auf das Mikroklima aus.
Aufgrund keiner zusätzlichen Ausweisung von weiteren Bauflächen außerhalb des Ortskerns bzw. auf Grün- oder landw. Flächen und der ausschließlichen Nachverdichtung in Verbindung mit den Bestandsbebauungen / Bestandsnutzungen in der Innerortslage

und der geringen Größe des Ortsteils sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Eine beachtliche zusätzliche Auswirkung der Neubebauung auf klimatische Bedingungen oder die Frischluftzufuhr wird nicht in erheblichem Maße erwartet, da die neu zu bebauenden Flächen bereits von bestehenden Bebauungen umgeben und selbst bebaut sind.

Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.
Aufgrund keiner zusätzlichen Ausweisung von weiteren Bauflächen außerhalb des Ortskerns bzw. auf Grün- oder landw. Flächen und der ausschließlichen Nachverdichtung in Verbindung mit den Bestandsbebauungen / Bestandsnutzungen in der Innerortslage sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Dachformen, Gebäuderichtungen, Dach- und Fassadengestaltung und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bebauung in das Ortsbild gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkung auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Aufgrund keiner zusätzlichen Ausweisung von weiteren Bauflächen außerhalb des Ortskerns bzw. auf Grün- oder landw. Flächen und der ausschließlichen Nachverdichtung in Verbindung mit den Bestandsbebauungen / Bestandsnutzungen in der Innerortslage sind nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.
Der teilweise Verlust von Aussichtsmöglichkeiten von der bestehenden Bebauung aus wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen, der Einhaltung der baurechtlichen erforderlichen Abstandsflächen und unter Berücksichtigung der Lage im Ortszentrum und unter Betrachtung des Rücksichtnahmegebots als nicht erheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

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

Emissionen / Abfall + Abwasser

Durch die Beibehaltung der Ausweisung als Dorfgebiet (MD) sind keine erheblichen Emissions-, Abfall- oder Abwasserarten zu erwarten. Die Entsorgung von unproblematischen haushaltstypischen Abfällen erfolgt durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur örtlichen Kläranlage.

Energie

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

Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße. Dabei sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge aufgrund der vorgesehenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

Weitere Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nicht erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

2.1.1 Dorfgebiet (MD)

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

Um eine städtebauliche Steuerung der zusätzlichen Wohnnutzungen zu erhalten, wurde das Plangebiet in zwei Zonen (MD1 + MD 2) unterteilt.
In der Kernzone (MD 1), die durch eine Bebauung in erster und zweiter Reihe entlang der Ortsstraßen gekennzeichnet ist, sollen Wohnnutzungen u.a. wie bisher allgemein zulässig bleiben.
In der Randzone zum Außenbereich hin, in denen bisher keine Wohnnutzungen zulässig waren, sollen diese zukünftig nur ausnahmsweise zugelassen werden, da eine Nachverdichtung vorrangig in der Kernzone entlang den vorhandenen Erschließungsstraßen erfolgen soll. Größere bzw. viele Wohnbebauungen am Ortsrand sind nicht erwünscht, es sollen quasi keine neubaugebietsähnlichen Verdichtungen am Ortsrand stattfinden.
Einzelne, i.d.R. freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit 1-2 Wohneinheiten in klassischer, ortsbildangepasster Bauweise, welcher vornehmlich der Eigenentwicklung des Ortsteiles entsprechen bzw. hauptsächlich dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung decken, sollen u.a. als Ausnahme in den Randbereichen zum Außenbereich hin zugelassen werden können und sind städtebaulich auch vertretbar.

2.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen

Die nach BauNVO allgemein im MD zulässigen Nutzung „sonstige Gewerbebetriebe“ wird nur ausnahmsweise zugelassen.
Für die sonstigen Gewerbebetriebe entspricht dies den bisherigen Festsetzungen. Daran soll festgehalten werden, da dies weiterhin auch den aktuellen städtebaulichen Zielen für den Ortsteil entspricht. Hierdurch soll eine übermäßige und städtebaulich nicht mehr vertretbare Ausdehnung / Neuansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art wirksam vermieden werden, um den aktuellen Charakter mit einer gewachsenen Durchmischung mit einem landwirtschaftlichen Schwerpunkt / Vorrang zu erhalten.
Der Gewerbeentwicklung soll sich nach wie vor im bestehenden und aktuell in der Erweiterung befindlichen Gewerbegebiet des Hauptortes konzentrieren.

Sonstige Wohngebäude, die nicht zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören, sollen nur in der Kernzone (MD 1) allgemein zulässig sein.
In der Randzone (MD 2) sollen diese nur ausnahmsweise zulässig sein, da eine Nachverdichtung vorrangig in der Kernzone erfolgen soll und nur einzelne neue / zusätzliche

Wohngebäude am Ortsrand entstehen sollen. Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser etc. sind am Ortsrand in der Randzone städtebaulich unerwünscht.
Diese Regelung wird für städtebaulich erforderlich gehalten, um eine unverhältnismäßige Ausdehnung der Wohnnutzungen Richtung Außenbereich zu vermeiden, um den besonderen Charakter dieses Ortsteils mit seinen gemischten Nutzungen und einem landwirtschaftlichen bzw. auf Tierhaltung ausgelegten Schwerpunkt zu erhalten.
Der Schwabenheimer Hof soll sich nicht zu einem Wohnbauschwerpunkt entwickeln, Wohnnutzungen sollen am Hauptort mit seiner kompletten Infrastruktur (Nahverkehr, Schulen, Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) konzentriert vorgesehen werden. Weitere mäßige neue Wohnbebauungen / Nachverdichtungen bzw. insbesondere bzw. bevorzugt die Erhaltung und Umnutzung bestehender Gebäude sollen jedoch möglich sein bzw. sind ausdrücklich gewünscht.
Der Teilort soll sich dadurch nicht schleichend von seinem gewachsenen / gemischt genutzten Charakter zu einer Wohnsiedlung entwickeln, bei der die teilweise historischen und über Jahrzehnte bestehenden sonstigen Nutzungen (Tierhaltung, Landwirtschaft etc.) verdrängt oder langfristig unverhältnismäßig eingeschränkt werden.
Um die Nachverdichtung von Wohnflächen in dem gewünschten städtebaulichen Rahmen zu halten und eine unverhältnismäßig hohe Nachverdichtung zu vermeiden, die dem Charakter des Ortsteils nicht gerecht wird, sind sonstige Wohngebäude am Ortsrand und den bisher nicht für Wohnbaunutzungen vorgesehenen Bereichen daher nur ausnahmsweise zulässig.
Die Umnutzung und Modernisierung und insbesondere die Erhaltung der historischen Bausubstanz an der Ortsstraße wird hierbei als vorrangiges Ziel angesehen.
Diese soll vorrangig vor Neubauten auf bisher unbebauten Bereichen bzw. am Ortsrand erfolgen.
Wohnungen und Wohngebäude die zu einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören sind gem. BauNVO weiterhin allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.
Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht.
Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der max. Gebäudehöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.
Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

2.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe (GH)

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.
Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für notwendige technische Anlagen wie z. Bsp. Schornsteine oder Antennen ist zulässig und erlaubt somit

jedem Bauherr ein Höchstmaß an Flexibilität und architektonischer Freiheit bei Gestaltung der Gebäude.
Die festgelegte Gebäudehöhe orientiert sich an den benachbarten Bestandsbebauungen und vermittelt diese um eine bestmögliche Einpassung in das Ortsbild zu erhalten.

2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der GRZ wurde davon ausgegangen, dass diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erhöht werden kann, jedoch maximal nur bis einem maximalen Versiegelungsgrad von 80%..
Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den vorhandenen Bebauungen in Verbindung mit dem Nachverdichtungspotential unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und lehnt sich an die Orientierungswerte der BauNVO für Dorfgebiete an und bildet nun die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ohne wesentliche zusätzliche Einschränkungen durch die Baufenster.

2.2.3 Anzahl *der* Vollgeschosse (VG)

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

2.3 Bauweise

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

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die kleinen am Bestand ausgerichteten Baufenster haben u.a. das Maß der baulichen Nutzung begrenzt.
Im neuen Konzept sollen die Baufenster großzügiger festgelegt werden und bestimmungsgemäß nur noch die Lage der Gebäude festlegen und zugleich das Maß der baulichen Nutzung beschränken.
Das Maß der baulichen Nutzung (Verdichtung) wird über die entsprechende Grundflächenzahl einheitlicher und flexibler definiert.
Im Südwesten des Plangebietes wird durch die Abtrennung des Baufensters insbesondere Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Emissionen genommen und Emissionskonflikte durch eine an die Landwirtschaft heranrückende Bebauung vermieden.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

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

2.6 Stellplätze und Garagen

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

2.7 Nebenanlagen

Zur Erhöhung der Wohnqualität und der städtebaulichen Gestaltung sowie der Einbindung in die Natur und Landschaft und der Ausweisung von großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Nebenanlagen außerhalb dieser nur in beschränktem Umfang zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

2.8 Flächen für Gemeinbedarf

Die Fläche der Kapelle wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
Dies entspricht der bisherigen Regelung.
Die sonstigen bisher als Gemeinbedarfsflächen festgelegten Flächen (KiGa etc.) werden als gewöhnliche Bauflächen ausgewiesen, da diese Nutzungen auch in diesen Gebieten zulässig sind.

2.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Aufgrund der Größe der vorhandenen Baugrundstücke in Verbindung mit der offenen Bauweise und den durchgängigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern) ist zur Vermeidung einer unverhältnismäßig hohen Verdichtung oder der Erstellung von mehrheitlich städtebaulich unerwünschten Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude reglementiert. Somit soll eine Einpassung in die örtlichen Gegebenheiten / dörflichen Charakter gewährleistet werden.
Die max. Anzahl der Wohnungen wurde in 3 Bereiche in Anlehnung an die vorhandenen Grundstücksgrößen bzw. der vorhandenen Gebäudedichte (s. Plan oben) unterteilt.
Durch die Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten von der Grundstücksgröße im Dorfgebiet (MD-Baufläche) in Verbindung mit der abgestuften Anzahl der Wohnungen für die einzelnen Bereiche kann die Nachverdichtung mit Wohnungen städtebaulich angemessen gesteuert und insbesondere eine für den Ortsteil unverhältnismäßig Hohe und unverträgliche zusätzliche Anzahl von neuen Wohnungen verhindert werden.
Die Abstufung ist u.a. deshalb erforderlich, da die Grundstücke / Eigentümerzusammenhänge (s. Plan oben) im Bestand sehr unterschiedlich sind und ohne diese Beschränkung insbesondere auf den landwirtschaftlichen Anwesen sowie der abgerückten Bebauung im Südwesten unverhältnismäßig viele neue Wohnungen errichtet werden könnten, was für den Ort unverträglich und städtebaulich unerwünscht ist.
Die Bereiche mit den sehr kleinen Grundstücken (Gemengelage an der Ortstraße) dagegen benötigen eine höhere Anzahl an Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Da die Anzahl der Wohneinheiten von der Grundstücksgröße im Bauland abhängig ist, ist darauf zu achten, dass bei Grundstücksteilungen evtl. mehr als nach dieser Planung für einen Grundstücksteil vorgesehene aber schon vorhandene Bebauungen ggf. per Baulast auf den unbebauten / weniger bebauten Grundstücksteil übertragen und gebunden werden, damit in Summe die max. Anzahl der Wohneinheiten gewahrt bleibt.
Alternativ sind für baurechtswidrige Teilungen neue, über das vorgesehene Maß hinausgehende Bebauungen zu untersagen.

2.10 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.
Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen der bisherigen Planung.
Neue Verkehrsflächen oder Straßen sind nicht geplant und nicht notwendig.

2.11 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes oder private Zufahrtsregelungen erschlossen.
Zufahrten über die vorgesehenen Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

2.12 Flächen für Versorgungsanlagen

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

2.13 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebietes, dem Schutz und Erhaltung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen wird eine private Grünfläche festgesetzt.
Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Festsetzung und soll daher so beibehalten werden.

2.14 Landwirtschaftsflächen

Zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen im Nahbereich des Ortskerns und deren Freihaltung vor unerwünschten Nutzungen wurden für diese entsprechende Regelungen getroffen.
Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Festsetzung und soll daher so beibehalten werden.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen geboten.
Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Festsetzung und soll daher so beibehalten werden.

Insbesondere im Randbereich des Bebauungsplans ist mit Eidechsen zu rechnen.
Die Einhaltung der gesetzlichen artenschutzrechtlichen Vorgaben sind bei Bauvorhaben in der Verantwortlichkeit des Verursachers / Bauherren zu beachten.

2.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.
Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.
Sie wirken temperaturausgleichend 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 unbegrünten und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.
Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substartschicht ab 10 cm gegenüber unbegrünten Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:
- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

b) bautechnische Vorteile:
- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

c) zusätzlicher Nutzen:
- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlagen auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:
- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.
Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.
Fassadenverkleidungen sind dementsprechend nur in ortstypischen Materialien zulässig.

3.2 Werbeanlagen

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

3.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.
Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
Zum Ausgleich von topographischen Gegebenheiten unter Beibehaltung der ursprünglichen Geländeform sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern nur bis zu einem definierten Rahmen zulässig.
Zur Vermeidung von unvorhersehbaren Härten oder ungewollten Einschränkungen der Bebauung sind Ausnahmen möglich.

3.4 Außenantennen

Zur Wahrung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Landschaftsbildes sind Außenantennen und Parabolspiegel nur im festgelegten Umfang zulässig.

3.5 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der zu erwartenden, heute üblichen hohen Motorisierungsdichte bei der Bevölkerung wird mit einem erheblichen Bedarf an Stellplätzen gerechnet. Um die Verkehrsflächen möglichst von einer Parkbelastung freihalten und somit überwiegend dem fließenden Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten zu können, wird die Anzahl der Stellplätze auf den Privatgrundstücken gegenüber dem in der LBO festgelegten Mindestmaß angemessen erhöhen.
Hiermit soll die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert werden und Gefahren für die Anwohner möglichst gering gehalten werden.
Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze orientiert sich an der Anzahl der Wohnungen, welche einen Rückschluss auf die Menge der zu erwartenden Bewohner und somit auf die Anzahl der zu erwartenden Fahrzeuge zulässt.
Diese Stellplatzverpflichtung gilt ausschließlich für Wohnungen.
Für andere Anlagen sowie Handels- und Gewerbebetriebe wird die Anzahl notwendiger Stellplätze nach der VwV Stellplätze / Garagenverordnung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg unabhängig obiger Regelung ermittelt.

3.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem gedrosselt abfließendem Puffervolumen u. a. zur Entlastung des nachfolgenden Kanal- oder Grabennetzes vorgeschrieben.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2023 zugrunde.

Dossenheim, den __.__.2023

_____
David Faulhaber, Bürgermeister