Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

einfacher

# Bebauungsplan

und

# Örtliche Bauvorschriften

# „Alter Ortskern“

**BEGRÜNDUNG**

Tradition und Moderne
Dossenheim an der Bergstraße

# Inhaltsverzeichnis

**Blatt**

| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeines** | **3** |
| 1.1 | Verfahren | 3 |
| 1.2 | Lage, Bestand | 3 |
| 1.3 | Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 1.4 | Alternativen | 4 |
| 1.5 | Örtliche Planungen | 5 |
| 1.6 | Schutzgebiete | 5 |
| 1.7 | Angaben zum Plangebiet | 5 |
| 1.8 | Kosten, Finanzierung | 5 |
| 1.9 | Umweltauswirkungen / Ausgleichsmaßnahmen | 5 |
| **2** | **Planungsrechtliche Festsetzungen** | **9** |
| 2.1 | Zulässigkeit von Vorhaben | 9 |
| 2.2 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 2.3 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 2.4 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 9 |
| 2.5 | Öffentliche Verkehrsflächen | 10 |
| 2.6 | Wasserflächen | 10 |
| 2.7 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 10 |
| 2.8 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) | 10 |
| **3** | **Örtliche Bauvorschriften** | **12** |
| 3.1 | Äußere Gestaltung | 12 |
| 3.2 | Werbeanlagen | 12 |
| 3.3 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen | 12 |
| 3.4 | Außenantennen | 13 |
| 3.5 | Niederspannungsfreileitungen | 13 |
| 3.6 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser | 13 |

**Anlagen: keine**

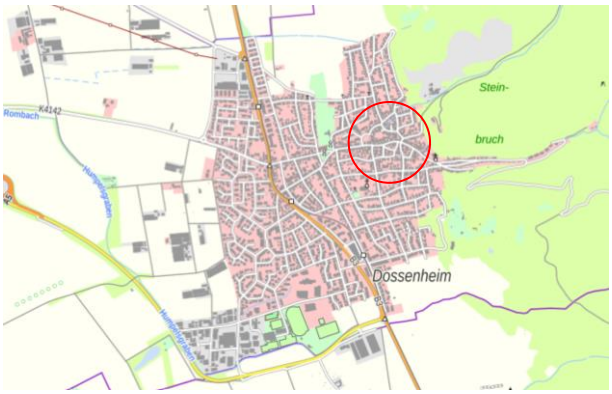
# 1 Allgemeines

## 1.1 Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da es sich um ein Gebiet handelt, das bereits nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaubar bzw. nahezu vollständig bebaut ist und sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.
Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- oder Vogelschutzgebieten gegeben.
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.

Der Bebauungsplan wird als „einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt, er umfasst nicht alle Festsetzungen für einen „qualifizierten Bebauungsplan“ gem. § 30 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen).
Bauvorhaben sind somit grundsätzlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beantragen und beurteilen. Sofern der Bebauungsplan oder die dazu erlassenen Örtlichen Bauvorschriften konkrete Regelungen trifft, sind diese maßgeblich.

## 1.2 Lage, Bestand




Das Plangebiet liegt im direkten Ortszentrum von Dossenheim nördlich des „Mühlbach“, östlich der Straße „Im Reigart“, südlich der Straße „Gassenweg“ / „Im Hosend“ bzw. des „Steinbruchweg“ sowie westlich der Schauenburgstraße.
Es umfasst die bisher nicht in einen Bebauungsplan einbezogenen Bereiche westlich der „Schauenburgstraße“ sowie jeweils beidseits der „Schriesheimer Straße“, „Hintergasse“, „Rathausstraße“, „Am Brenkenbach“, „Hauptstraße“, „Heidelberger Straße“, „Sackgasse“, „Schulgasse“, „Pfarrgasse“, „Schulstraße“ und „Obere Schulstraße“.
Markant für diesen historisch gewachsenen Bereich von Dossenheim ist seine sehr dichte Bebauung bzw. Gemengelage, bei der teilweise auf sehr kleinen Grundstücken ohne wesentliche Abstände zwischen den Gebäuden diese entweder zusammengebaut sind oder aber oftmals sehr dicht nebeneinander stehen.
Bei den vorhandenen Bebauungen handelt es sich überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung (Läden, Dienstleistungsbetriebe etc. im Erdgeschoss) bzw. noch erhaltene Schuppen und Scheunen von ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen. Viele dieser ehemaligen Schuppen und Scheunen wurden in den letzten Jahrzehnten bereits für Wohnzwecke umgenutzt.

Aktive Landwirtschaftliche Betriebe oder wesentlich störendes Gewerbe ist nicht vorhanden.
Als Dachform dominiert das steilere Satteldach mit klassischer Ziegeldeckung, was das historische Ortsbild maßgeblich prägt.
Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut oder anderweitig versiegelt, nur in einzelnen hinterliegenden Bereichen befinden sich unbebaute Flächen oder Hausgärten.

## 1.3 Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Seit den 1980er-Jahren fanden in diesem Gebiet mehrere förmliche Sanierungsverfahren statt, die dazu beigetragen haben, neue städtebauliche Strukturen zu schaffen, das Ortsbild zu verbessern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Für das betroffene Gebiet wurden keine Bebauungspläne erstellt, sodass sich bis heute eine städtebauliche Beurteilung ausschließlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet.
Jedoch sind in den unbeplanten Innenbereichen die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde sehr begrenzt, insbesondere wenn es um städtebauliche und ortsgestalterische Belange wie z.B. Dachform, Dachneigung etc. handelt.
Für den Charakter des alten Ortskernes sind u.a. die absolute Höhe der Gebäude, die sichtbare Traufe, Dachform und Stellung / Gliederung der Gebäude (Kleinteiligkeit) ausschlaggebend.
Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Erhaltung bzw. Fortentwicklung der gewachsenen und teilweise historischen Strukturen und des aktuellen Charakters des Ortskerns soll nun ein Bebauungsplan erlassen werden, der wenige aber doch wichtige Rahmendaten diesbezüglich vorgibt.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich für zukünftige Bebauungen eine homogene, aufeinander abgestimmte und hochwertige Bebauung zu ermöglichen, die aber zugleich eine sehr gute und verträgliche Einbindung 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 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 Alternativen

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichen negative Vorbilder den Nachfolgern gleichartige Bebauungen. Da zu erwarten ist, dass in naher Zukunft weitere bestehende Gebäude in diesem Gebiet durch ortsuntypische / neuartige Neubauten und Nachverdichtungen ersetzt bzw. derart verändert werden sollen, dass dies

ungewünschte Folgen den Charakter des Ortskerns haben könnte, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.
Eine Alternative zu einem Bebauungsplan mit gestalterischen Vorgaben wird daher nicht gesehen, um den langfristigen städtebaulichen Zielen der Gemeinde gerecht zu werden.

## 1.5 Örtliche Planungen

### 1.5.1 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan grenzt an folgende bestehende Bebauungspläne an:

- Burggarten, Bieth, Hosend und Obere Mantelbach
- Burggarten
- Kronenburger Hof – Rathausstraße
- Hauptstraße – Im Reigart – Am Kronenburger Hof
- Brenkenbach – Steinbruchweg

Durch diesen Bebauungsplan werden keine bestehenden Bebauungspläne geändert, sondern nur die bisherige Lücke zwischen o.g. Bebauungsplänen geschlossen.

### 1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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

## 1.6 Schutzgebiete

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

## 1.7 Angaben zum Plangebiet

### 1.7.1 Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha.

## 1.8 Kosten, Finanzierung

### 1.8.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

## 1.9 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 der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage ist mit nicht erheblichen zusätzlichen Auswirkungen für Arten und Biotope zu rechnen.

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 überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage 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 überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage 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 der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage ist mit nicht erheblichen Beeinträchtigungen zu rechen.

Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung führt zu Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.
Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Eine Bebauung führt zu umweltbezogenen Auswirkungen auf die im Gebiet und darum wohnende Bevölkerung und der damit zusammenhängenden Erholungseignung. Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage werden nur geringe Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Gebiet oder in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen erwartet.

Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage werden keine Kultur- und Sachgüter von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Emissionen / Abfall + Abwasser

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baurecht durch die Innerortslage 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 Zulässigkeit von Vorhaben

Aufgrund der Ausweisung als „einfacher Bebauungsplan“, da u.a. auf die Art der baulichen Nutzung und die Ausweisung von zusätzlichen Verkehrsflächen sowie auf das Maß der baulichen Nutzung verzichtet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses „einfachen“ Bebauungsplanes nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), sofern keine weiteren Regelungen getroffen werden.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Eine Festlegung zur Art der baulichen Nutzung wird als nicht erforderlich oder zielführend erachtet, da diese auf Grund der bisher unproblematischen und vorhandenen Mischnutzungen mit einem Wohnungsschwerpunkt durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB ausreichend abgedeckt werden.
Dies zu erhalten / fortzuentwickeln entspricht auch den städtebaulichen Zielen für die Zukunft.
Städtebaulich problematische Konflikte oder Vorhaben die einer expliziten Regelung bedürfen sind bisher nicht aufgetreten und werden in absehbarer aufgrund der gewachsenen Struktur auch nicht erwartet.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung wird als nicht erforderlich erachtet, da diese insbesonders auf Grund der sehr diversen Verdichtungen / Grundflächen u.a. aufgrund der teilweisen sehr kleinen Grundstücke diese sehr differenziert darstellen und durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB ausreichend abgedeckt erscheinen.
Dies zu erhalten / fortzuentwickeln entspricht auch den städtebaulichen Zielen für die Zukunft.
Städtebaulich problematische Konflikte oder Vorhaben sind bisher nicht aufgetreten und werden in absehbarer auch nicht erwartet.
Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung und die Erhaltung des Ortbildes wird durch Regelungen zu Trauf- und Gebäudehöhen in den Örtlichen Bauvorschriften genommen.

## 2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Am nördlichen Rand der Hauptstraße soll langfristig bis zur Einmündung des „Steinbruchweg“ die Fahrbahn um einen Gehweg ergänzt werden, um die im Bestand vorhandene enge verkehrliche Situation insbesondere für die Fußgänger zu verbessern. Hierzu sollen zukünftig alle Neubauvorhaben entsprechend abgerückt werden, weshalb zum Erreichen dieses städtebaulich vorrangigen Ziels eine Baugrenze festgelegt wurde. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, wie es im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Kronenburger Hof – Rathausstraße“ aus dem Jahre 1990 bereits für den dortigen Bereich nördlich der Hauptstraße festgelegt wurde.

Eine Festlegung zu den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die sonstigen Flächen wird als nicht erforderlich erachtet, da diese insbesonders auf Grund der sehr diversen Verdichtungen / Gemengelage mit Gebäuden bis an die Grundstücksgrenzen aufgrund der teilweise sehr kleinen Grundstücke sich sehr differenziert darstellen und durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB ausreichend abgedeckt erscheinen.

Dies zu erhalten / fortzuentwickeln entspricht auch den städtebaulichen Zielen für die Zukunft.

## 2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Am nördlichen Rand der Hauptstraße soll langfristig bis zur Einmündung des „Steinbruchweg“ die Fahrbahn um einen Gehweg ergänzt werden, um die im Bestand vorhandene enge verkehrliche Situation insbesondere für die Fußgänger zu verbessern.
Um dieses vorrangige städtebauliche Ziel langfristig erreichen zu können, wurde die hierfür notwendigen Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, wie es im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Kronenburger Hof – Rathausstraße“ aus dem Jahre 1990 bereits für den dortigen Bereich nördlich der Hauptstraße festgelegt wurde.

Im Übrigen wurden die sonstigen vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen als solche gesichert.
Eine städtebauliche Notwendigkeit für die Ausweisung neuer oder zusätzlicher Verkehrsflächen wird nicht gesehen.

## 2.6 Wasserflächen

Der Brenkenbach ist als öffentliches Gewässer 2. Ordnung eingestuft.
Diese Eigenschaft geht auch auf verdolten Strecken nicht verloren.
Das Grundstück des „Brenkenbach“ wird daher als Wasserfläche zusätzlich bauplanungsrechtlich gesichert, da die Erhaltung des Bachlaufs für die geordnete Entwässerung unabdingbar notwendig und dieser in seinem Bestand dauerhaft erhalten bleiben muss.

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

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

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

Für Dachbegrünungen wird z.B. die Saatgutmischung Nr. 18 „Dachbegrünung / Saatgut“ oder Nr. 19 „Dachbegrünung / Sedumsprossen“ der Fa. Rieger-Hofmann oder ähnlich empfohlen.

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

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.

### *3.1.1 Trauf- und Gebäudehöhe*

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (GH) soll verhindern, dass Gebäude entstehen, die sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.
Die festgelegten Höhen berücksichtigen die städtebaulichen Ziele, die umgebende Bebauung, die Höhenlage der Verkehrs- und sonstiger Erschließungsanlagen, die Topographie des bestehenden Geländes sowie ggf. nachbarschützende Belange.
Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Bauflächen soll u.a. somit gewährleistet werden.
Die Traufhöhe ist der maximal zulässige obere Bezugspunkt für die sichtbaren Wandhöhen und setzt diese auf ein städtebaulich vertretbares Maß fest.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und die städtebaulichen Ziele sollen beidseits der Hauptstraße etwas höhere Gebäude (3 Geschosse + Dach) und im restlichen Gebiets ortsüblich etwas niedere Gebäude (2 Geschosse + Dach) zulässig sein.

### *3.1.2 Dächer*

Zur Wahrung einer Übereinstimmung und Anpassung an den dörflichen Charakter sind nur die festgelegten Dachformen mit einer Dachneigung innerhalb des jeweiligen Toleranzbereiches zulässig.
Dachaufbauten sind im bestimmten Umfang zulässig.
Die Farbe und die Art der Dachdeckung ist nur in ortsüblichen Materialien und Farben 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 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen, insbesondere auch aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind Niederspannungsfreileitungen aller Art nicht zulässig.

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

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

Dossenheim, den __.__.2023

_____
David Faulhaber, Bürgermeister