



Gemeinde Dotternhausen

Bebauungsplan „Ortskern, 6. Änderung“

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**





Projekt: Bebauungsplan „Ortskern, 6. Änderung“
in Dotternhausen

Planungsträger: Gemeinde Dotternhausen
Hauptstraße 21
72359 Dotternhausen

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1281

Stand: 20.11.2024

Bearbeiter: Irina Oreschko, Dipl.-Ing. Industrie- und Zivilbauwesen

Büroleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fassung: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Inhalt

1	Verfahrensvermerke	3
2	Rechtsgrundlagen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	4
4	Füllschema der Nutzungsschablonen	8
5	Hinweise	9
6	Pflanzlisten	11
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	12
8	Begründung	15
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA).....	Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Dotternhausen übereinstimmen.

Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern, 6. Änderung“ umfasst teilweise das Flurstück 402 des seit 02.04.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“ und teilweise das Flurstück 402/5 des seit 24.01.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern, 1. Änderung“. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die im Nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“.

Zulässig sind bauliche Anlagen, Spielgeräte und Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Das Untergeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,00 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches.

Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Attika) zulässig.

Die maximal zulässige EFH ist der Planzeichnung zu entnehmen und kann ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden. Eine Unterschreitung der EFH ist zulässig.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen, Gebäudeecke oder Ähnliches ist bis zu 0,50 m zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Weg“ ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen sowie im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

8. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Spielgeräte und Spielplätze sind ebenfalls in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.



9. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen zu dulden.

10. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das häusliche Abwasser sowie das verschmutzte Niederschlagswasser sind über den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Bodenflächen ist kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen für die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen.

Vögel und Fledermäuse:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)

Gebäudekontrolle hinsichtlich Fledermaus- und Vogelvorkommen im Bereich der offenen Dachtraufen

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)

Schließen der Öffnungen an den Dachtraufen (bis Ende Oktober / Anfang November).

Vermeidungsmaßnahme 3 (V3)

Gehölzentfernung darf nur ausschließlich außerhalb der Brutsaison zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar stattfinden.

CEF-Maßnahme 1 (CEF 1)

Aufhängen von Fledermauskästen (bis Ende Oktober / Anfang November).

CEF-Maßnahme 2 (CEF 2)

Aufhängen von drei Nistkästen für Höhlen/Halbhöhlenbrüter. (bis Ende Oktober / Anfang November). Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Nistkästen auch nach Fertigstellung der Anbauten des Kindergartens Ihre Funktion erfüllen.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1):

Allgemeines Pflanzgebot

Je 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 3 oder zwei heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Von den Pflanzlisten abweichende Bäume und Sträucher sind zulässig, sofern es sich um regionaltypische und standortgerechte Gehölze handelt.

Die Anpflanzung giftiger Pflanzen oder nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sind nicht zulässig.

Die bestehenden Bäume und Sträucher können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Dotternhausen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Marion Maier

Bürgermeisterin

4 Füllschema der Nutzungsschablonen

Füllschema der Nutzungsschablone

<u>AbN</u>	----
GRZ	----
BW	DF
GH	

- AbN - Art der baulichen Nutzung
- GRZ - Grundflächenzahl
- BW - Bauweise
- DF - Dachform
- GH - zulässige max. Gebäudehöhe

5 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

3. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

5. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere

den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.



6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)

Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenuwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewönl. Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Rhamnus cathartica</i>	(Echter Kreuzdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Echte Hunds-Rose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)





Bebauungsplan „Ortskern, 6. Änderung“ in Dotternhausen

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 20. November 2024

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern, 6. Änderung“ liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Es sind alle Dachformen zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Für Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften, wobei die Dachflächen dieser nicht begrünt werden müssen.

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen ebenso wie der Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur unbeleuchtete und unbewegliche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Lebende Einfriedungen wie Hecken sind zulässig. Die Höhe der toten Einfriedungen wie Zäune darf maximal 2,50 m betragen. Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von 0,12 m einzuhalten.

Durchgehende geschlossene bauliche Einfriedungen, scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind nicht zulässig.

Stützmauern sind zur Absicherung des Hangs zulässig.

3.3 Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen und Zufahrten erforderlichen Bereiche sind als Spielfläche und / oder Grünfläche anzulegen. Spielgeräte und die Anlage von Spielplätzen sind zulässig. Hiervon ist ebenso das Pflanzgebot 1 (PFG 1) betroffen (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12).

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist nicht zulässig.

3.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen zur Herstellung der Zu- und Abfahrten sowie der Zugänge werden zugelassen. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Sie werden nur in begründeten Fällen zur Einbindung der baulichen Anlagen und zum Schutz von archäologischen Zeugnissen zugelassen.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Dotternhausen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Marion Maier

Bürgermeisterin



Bebauungsplan „Ortskern, 6. Änderung“ in Dotternhausen

8 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 20. November 2024

Inhalt

8.1	Rahmenbedingungen	17
8.1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	17
8.1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	18
8.1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	19
8.2	Erschließung	20
8.2.1	Verkehrliche Erschließung	20
8.2.2	Stromversorgung	20
8.2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	20
8.3	Übergeordnete Planungen	21
8.3.1	Regionalplan Neckar – Alb 2013	21
8.3.2	Flächennutzungsplan	21
8.4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	22
8.5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	23
8.6	Bebauungsplanverfahren	24
8.7	Natur und Landschaft	24
8.8	Flächenbilanz	25

Abbildungen

Abbildung 1: Auszug aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Ortskern“ von 1979, „Ortskern, 1. Änderung“ von 1990, „Ortskern, 5. Änderung“ von 2022 und Geltungsbereich des Plangebiets mit Darstellung der überbaubaren Fläche	17
Abbildung 2: Darstellung des geplanten Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern, 6. Änderung“	18
Abbildung 3: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 09/2024)	19
Abbildung 4: Übersichtslageplan	19
Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	20
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013	21
Abbildung 7: Ausschnitt des FNP	21

8.1 Rahmenbedingungen

8.1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Dotternhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern, 6. Änderung“ einen ca. 2.937 m² großen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“ zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des bestehenden Kindergartens am Standort zu schaffen. Der Bebauungsplan wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entwickelt. Aufgrund der geplanten innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist es, die überbaubare Fläche des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“ dahingehend zu vergrößern, dass an den bestehenden Kindergarten angebaut werden kann, um weitere dringend benötigte Räumlichkeiten für die Kindergartenutzung zur Verfügung zu stellen. Folglich wird ein Teil der nördlich gelegenen Verkehrsfläche des seit 1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern, 1. Änderung“ als überbaubare Fläche ausgewiesen. Dadurch entfällt die Wendefläche zwischen dem Kindergartengebäude und der Sporthalle. Aufgrund der vorhandenen Parkmöglichkeiten im Westen und der Ringerschließung, die für Fußgänger und Rettungsfahrzeuge geeignet ist, sind keine Einschränkungen im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung zu erwarten.

Des Weiteren wird durch das geplante Vorhaben die als „Parkanlage“ dargestellte Fläche reduziert, sodass ein Teil der entlang des vorhandenen Gehweges bestehenden Gehölze entfernt werden muss.

Das bestehende Gebäude ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht den räumlichen und zeitgemäßen Anforderungen an einen Kindergarten. Somit werden für das Plangebiet neue Festsetzungen getroffen, die die aktuellen Anforderungen an den Klima-, Umwelt- und Artenschutz berücksichtigen und eine zeitgemäße kindergartenorientierte Bebauung ermöglichen.

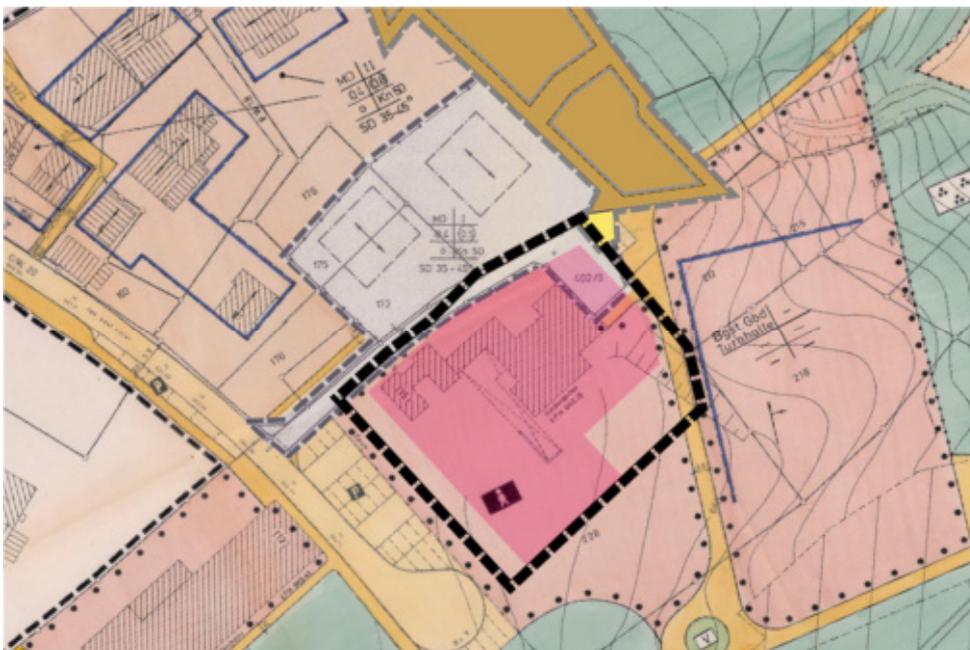


Abbildung 1: Auszug aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Ortskern“ von 1979, „Ortskern, 1. Änderung“ von 1990, „Ortskern, 5. Änderung“ von 2022 und Geltungsbereich des Plangebiets (schwarze Balkenlinie) mit Darstellung der überbaubaren Fläche (transparentes magenta)



Abbildung 2: Darstellung des geplanten Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortskern, 6. Änderung“

8.1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Die städtischen Grundstücke umfassen das Kindergartengebäude sowie das Kindergartenaußengelände, welches als Wiese mit Spielgeräten unter verschiedenen Gehölzbeständen vorzufinden ist. Im Südwesten liegt eine versiegelte, gepflasterte und geteerte Wendepflanzfläche mit Parkplätzen und mit wenig Pflanzenwuchs. Westlich schließt sich der Bereich der Festhalle an. Nordöstlich der Vorhabensfläche schließt sich der Bereich der Sporthalle an.

Das Gelände fällt leicht in die östliche Richtung ab.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Norden auf die Wendepflanzfläche mit Parkplätzen



Blick nach Norden auf Einfamilienhäuser



Blick nach Nordosten über das Plangebiet (bestehenden Kindergarten)

Abbildung 3: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 09/2024)

8.1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich inmitten von Dotternhausen auf einer Höhe zwischen ca. 660 und 665 m über Normalhöhennull (NHN).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 2.937 m² und umfasst teilweise das Flurstück 402 und teilweise das Flurstück 402/5.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich der Erschließungsweg (Flst. 402/5), der an die Festhallenstraße (Flst. 144/9) anschließt und im Westen zum Parkplatz und der Veranstaltungshalle (Flst. 402) führt. Im Osten des Plangebiets werden über diesen Weg (Flst. 402/5) die Sporthalle und das Kindergartengebäude (Flst. 402) erschlossen. Weiter nördlich sind Einfamilienhäuser mit Gärten (Flst. 172, 178) und ein Bauplatz (Flst. 187/2) vorzufinden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebiets dargestellt.

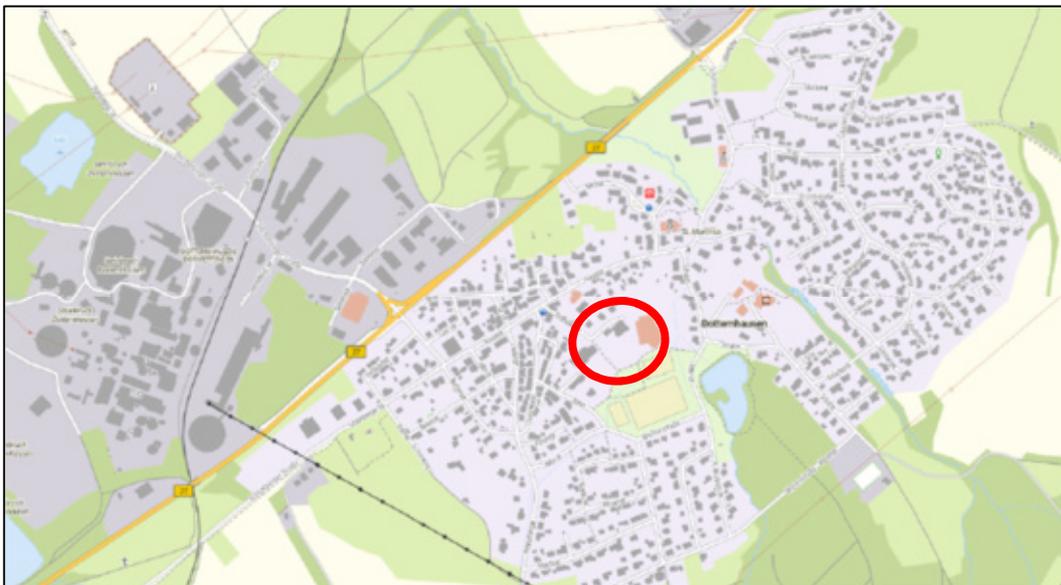


Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist), Quelle: Geoportal BW

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarze Balkenlinie) (Quelle: Geoportal ZAK)

8.2 Erschließung

8.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets (Flst. 402) erfolgt über die unmittelbar westlich gelegene Festhallenstraße (Flst. 144/9) und über den daran anschließenden Weg (Flst. 402/5), der im Norden des Plangebiets bis zum Kindergartengebäude und darüber hinausführt.

8.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

8.2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können weiterhin durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann weiterhin kontrolliert und verzögert dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Darüber hinaus darf es nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

8.3 Übergeordnete Planungen

8.3.1 Regionalplan Neckar – Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb der Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet. Das Vorhaben steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

Im Folgenden ist ein Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 dargestellt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013 (Plangebiet = schwarze Balkenlinie)

8.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Schlichemtal stellt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

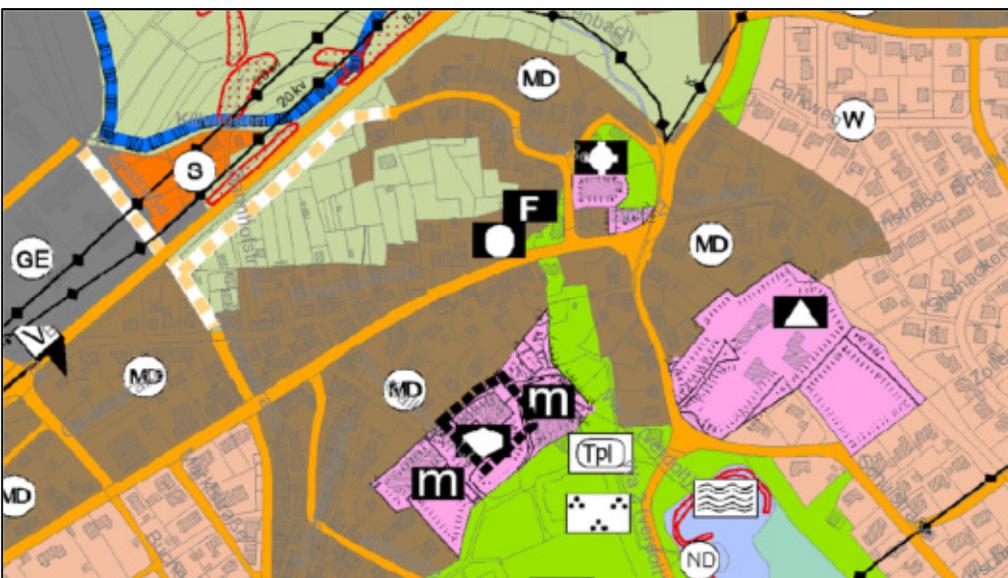


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = schwarze Balkenlinie)

8.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtliche Sicherung für die Realisierung einer Kindertagesstätte wurde bereits im Jahr 1979 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern“ geregelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern, 6. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau des bestehenden Kindergartens am Standort geschaffen. Folglich wird für das Plangebiet weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung und nähere Ausführungen zu den Inhalten der Bebauungsplanänderungen ergeben sich aus der Beschreibung der Ziele und Zwecke in Kapitel 8.1.1 der vorliegenden Begründung. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen den oben genannten Zwecken und somit dem Gemeinbedarf dienen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO und dem Erfordernis den geplanten Neubau ortsbildverträglich zu gestalten. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Ebenso aus ortsbildprägenden Gründen wird die Gebäudehöhe auf 6,00 m beschränkt.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird unter Berücksichtigung des geplanten Anbaus die offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprüngen, Eingangsüberdachungen, Gebäudeecken oder Ähnliches werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 0,50 m überragen.

Mit der Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Weg“ werden die bestehenden öffentlichen Wege als solche planungsrechtlich dauerhaft gesichert.

Aus Verkehrssicherheitsgründen wird festgesetzt, dass die Zufahrten so angelegt werden müssen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Da Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowohl der öffentlichen Versorgung als auch dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen, werden diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes sollen Leitungen unterirdisch verlegt werden. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu halten. Mit dieser Festsetzung soll den gesetzlichen Anforderungen entsprochen werden. Sollte sich herausstellen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, darf das auf neuen baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser verzögert und kontrolliert über den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind Vermeidungsmaßnahmen (V1, V2, V3) und CEF-Maßnahmen (CEF 1, CEF 2) durchzuführen.

Das Pflanzgebot dient zum einen der wirkungsvollen Durchgrünung des Plangebietes und übernimmt zum anderen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

8.5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Dotternhausen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dachgestaltung. Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die Errichtung einer zeitgemäßen Kindertagesstätte angepasst sind.

Die Verpflichtung eine Dachbegrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um dem Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser zu verbessern. Darüber hinaus bestehen ökologischen Vorteile, wie die Verbesserung des Mikroklimas, die Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie einer Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe bei Starkregenereignissen. Ein weiterer positiver Effekt einer Dachbegrünung liegt in der Filterwirkung, da Stäube und Schadstoffe gebunden werden.

Zudem ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von verpflichtend umzusetzenden Photovoltaikmodulen auf den solargeeigneten Dachflächen deutlich optimiert werden.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Aus ortsbildprägenden Gründen werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Zum Schutz nachtaktiver Arten werden nur unbeleuchtete und unbewegte Werbeanlagen und nur an der Stätte der Leistung zugelassen, um den Charakter des Gebiets nicht zu beeinträchtigen.

Die Bauvorschriften bezüglich der toten Einfriedungen wie Zäune, die im gesamten Plangebiet zulässig sind, dienen dem Schutz des Kindergartenaußengeländes.

Um kleineren Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist mit Zäunen zum Boden ein Abstand von 0,12 m einzuhalten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Stützmauern sind zur Absicherung des Hangs erforderlich und werden daher zugelassen.

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Stellplatzflächen und Zufahrten erforderlichen Bereiche sind entsprechend der Zweckbestimmung „Kindergarten“ als Spielfläche und / oder Grünfläche anzulegen.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wurde festgesetzt, dass die befestigten Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken, herzustellen sind. Auf diese Weise können Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse können Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden. Daher werden diese zum Schutz des Bodens ausschließlich zur Herstellung der Zu- und Abfahrten oder in begründeten Fällen zur Einbindung der baulichen Anlagen zugelassen. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen.

8.6 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 2.937 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB keine Anwendung.

8.7 Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 8.6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf. Aufgrund des geplanten Umbaus am bestehenden Kindergartengebäude sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Die entfallenden Gehölze werden durch eine neue Festsetzung kompensiert. Auf die Erstellung eines separaten Umweltbeitrags kann daher verzichtet werden.

Zur Einschätzung, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können, wurde eine Habitat-Potenzial-Analyse durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) ist dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

8.8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	2.937
darin enthalten:	
Fläche für Gemeinbedarf	2.764
Verkehrsfläche	173

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin