



Gemeinde Dotternhausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Ortskern, 5. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone.....	6
5	Hinweise	7
6	Pflanzlisten.....	11
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....	13
8	Begründung mit Umweltbeitrag	16
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	Anhang

Fassung: 04. März 2022

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)			am 22.09.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)			am 29.09.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am 22.09.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am 29.09.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.10.2021	bis 09.11.2021	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 07.10.2021	bis 09.11.2021	
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.

Gemeinde Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

am

Gemeinde Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (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 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) m.W.v. 12.02.2014.

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

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern“ aus dem Jahr 1979 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern, 5. Änderung“ verschiedene Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden. Daher werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben.

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

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

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

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit II festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach sowie Walmdach und Zeldach beträgt 9,0 m. Dabei darf eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 nicht überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Pultdach darf die maximal zulässige Firsthöhe 7,50 m und bei Gebäuden mit Flachdach 6,50 m nicht überschreiten.

Für alle anderen Dachformen wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 7,50 m begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH – Höhe in m ü. NN) darf aus technischen Gründen um 0,50 m überschritten werden.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken zu dulden.

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Konstruktive Maßnahmen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

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

Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage zu gewährleisten.

Es wird empfohlen bei Parallelstellung der Garage die der Straße zugewandte Seite durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

Mit der Garage ist bei Parallelstellung ein Abstand von mind. 2,50 m zu der Straße einzuhalten.

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

Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit insgesamt maximal 40 m³ umbautem Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,0 m zulässig.

9. Von der Bebauung freizuhaltende 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.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten und Gestaltung der befestigten Flächen

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Außerhalb der Zuwegung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist bis zu einer Fläche von 2% der jeweiligen Grundstücksfläche begrenzt.

Bauzeitenregelung

Folgende Vorkehrungen zum Artenschutz werden durchgeführt, um eine Schädigung artenschutzfachlich relevanter Arten und damit die Auslösung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Die Gehölzentfernungen sollen außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Auf diese Weise kann eine vermeidbare Schädigung oder Tötung von Brutvögeln, Gelegen oder Jungvögel ausgeschlossen werden.

11. Pflanzgebote (§ 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 für Hausgärten

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 14-16, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 3, sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
zulässige max. Gebäudehöhe	

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt 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, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Herstellung von Versickerungsanlagen die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 sowie das LfU Arbeitsblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu berücksichtigen sind. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriger Bemessungsregen.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

4. Denkmalpflege

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Dotternhausen“ (Zollernalbkreis) betrifft den Altort von Dotternhausen. Das Areal ist Teil des archäologischen Prüffallgebiets „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Ortsgebiet von Dotternhausen“, ADAB-Id. 99552776. Archäologische Baumaßnahmen in diesem Bereich berühren daher Belange der Archäologischen Denkmalpflege.

Dotternhausen wird 1064 als „Doderenhusen“ erstmals urkundlich erwähnt. Das Grundwort des Ortsnamens verrät jedoch eine bis in das Frühmittelalter zurückreichende Siedlungstradition.

Im Bereich des Planungsgebiets ist mit baulichen Überresten, Siedlungs- und Nutzungsspuren sowie Funden der mittelalterlichen bzw. frühneuzeitlichen Siedlung Dotternhausen zu rechnen. Bei diesen kann es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handeln. Eine undokumentierte Zerstörung dieser Strukturen wäre gem. § 8 DschG unzulässig. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanareals, die in Verbindung mit

Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um ggf. archäologische Voruntersuchungen im Bereich der betroffenen Fläche durchführen zu können.

Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die Kosten der archäologischen Baubegleitung hat der jeweilige Bauherr anzuzeigen, zu organisieren und die Kosten zu tragen.

Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch die Bauherren finanziert werden müssen.

Kontaktdaten: Mail an abteilung8@rps.bwl.de, Telefon 07071 757-2449, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Darüber hinaus wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme unvorhergesehen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird ebenfalls hingewiesen.

5. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Opalinuston-Formation sowie der Jurensismergel-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Innerhalb der Jurensismergel-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine

ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Abfallwirtschaft

Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, weil keine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Anwohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtsstraße zur Abholung bereitstellen.

7. Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodengrundverhältnisse in Dotternhausen möglicherweise ungeeignet für eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers sind.

Da es sich hierbei um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, kann die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers weiterhin wie bisher erfolgen.

8. Abriss von baulichen Anlagen

Vor Beginn der Abrissarbeiten muss geklärt werden, ob evtl. Kleinfledermäuse dort ihr Winterquartier bezogen haben.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) bezüglich der Artengruppe der Vögel muss der Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

9. Neuschaffung von Ersatzquartieren

Zur Schaffung von Ersatzquartieren wird empfohlen für die betroffenen Artengruppen jeweils 6 Nisthilfen im Bereich der geplanten Wohnhäuser und der verbleibenden Bäume anzubringen.

10. Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

11. Nebenbestimmungen zum Brandschutz

1. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die

lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Eingängen mindestens 2 m betragen.

2. Es sind keine Gebäude möglich, bei denen die anzuleiternden Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
3. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Löszeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt bzw. der Gemeinde.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.

12. Lärmschutz

Die Gemeinde Dotternhausen weist ausdrücklich darauf hin, dass die mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ zu überplanenden Grundstücke sich in unmittelbarer Nähe zur Sporthalle (ca. 30 m) und zur Festhalle (ca. 100 m) befinden. Insbesondere in den späten Abendstunden können durch die Nutzung der Sport- und Festhalle störende Emissionen auftreten. Verbindliche Regelungen über notwendige Abstände zwischen den Sport- und Festhallen und Wohnbauflächen gibt es für Baden-Württemberg nicht. Zudem ist die Gemeinde nicht verpflichtet ein Lärmschutzgutachten oder eine schalltechnische Untersuchung zu beauftragen. Sollte dies gewünscht werden, sind die Kosten durch die Bauherren der betroffenen Wohnbaugrundstücke zu tragen. Da es sich hierbei um ein nur ca. 0,2 ha großes Mischgebiet in direkter Nähe zur Sport- und Festhalle handelt, bleibt der Gemeinde kein Raum um mögliche Lärmbelastigungen durch Regelungen zu vermeiden. Daher ist das Ruhebedürfnis der Hausbewohnenden im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausschließlich durch die Grundstückseigentümer (Flst. Nr. 187/2 und 184) sicherzustellen. Dies kann z.B. durch lärmschützende Maßnahmen am Gebäude erfolgen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze mittlerer Standorte	
Laubbäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte	
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 3: Obstbäume		
Obstbäume		
<i>Artnahme</i>		<i>Pflanzqualität</i>
Apfelbäume in den Sorten, z.B.	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten, z.B.	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten, z.B.	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm

Aufgestellt:

Balingen, den 04.03.2022

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin



Gemeinde Dotternhausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Ortskern, 5. Änderung“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 04. März 2022

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern“ aus dem Jahr 1979 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern, 5. Änderung“ verschiedene Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden. Daher werden die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Es sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv mit regionalem Saatgut zu begrünen. Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. $\frac{3}{4}$ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink), Blei und Aluminium untersagt.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Fassaden und Gebäudeteile dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Begrünungen sollten so ausgeführt werden, dass nach 5 Jahren mindestens 15% der Fassadenfläche begrünt sind. Die Begrünungen sind gemäß dem Merkblatt über Fassadenbegrünung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau und Landschaftsentwicklung) auszuführen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,50 m² zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

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

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 1,25 m mit einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig. Mit Einfriedungen über einer Höhe von 1,25 m ist ein Mindestabstand von 2,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Mauern sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, die zur Befestigung des Hangs erforderlich sind.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff ist generell nicht zugelassen.

3.2 KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen

Nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrten und Hauszugänge auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

3.3. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

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.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

Aufgestellt:

Balingen, den 04.03.2022

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin



Gemeinde Dotternhausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Ortskern, 5. Änderung“

8 Begründung mit Umweltbeitrag

Fassung: 04. März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	19
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	19
1.2	Ausgangssituation	20
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	22
2	Erschließung	23
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	23
2.2	Energieversorgung	23
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	23
3	Übergeordnete Planungen	23
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung.....	23
3.2	Flächennutzungsplan	23
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	26
6	Bebauungsplanverfahren	27
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung.....	28
7.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben	28
7.2	Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	28
7.2.1	Wirkfaktoren der Bauphase	28
7.2.2	Anlagenbedingte Wirkfaktoren.....	28
7.2.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	28
7.3	Prüfung der UVP-Pflicht	29
7.4	Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.....	29
7.5	Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen	29
7.6	Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung.....	29
7.7	Planinterne Maßnahmen	32
7.7.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	32
7.8	Hinweis § 20 DSchG	33
8	Flächenbilanz	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortskern“ von 1979.....	19
Abbildung 2: Bestandaufnahme Plangebiet.....	21
Abbildung 3: Übersichtslageplan	22
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Ortskern, 5. Änderung“	22
Abbildung 5: Ausschnitt aus FNP	24

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Dotternhausen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern“ zum 5. Mal zu ändern. Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch der Gemeinde innerhalb der Ortslage Möglichkeiten zu eröffnen, die bestehenden Baulücken aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum zu schließen. Dies erfolgt im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung, sodass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern, 5. Änderung“ umfasst nur einen ca. 0,24 ha großen Teilbereich des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortskern“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Bereich teilweise als Dorfgebiet ausgewiesen. Der südliche Teil wird überwiegend als öffentliche Grünfläche sowie zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Daher wird mit der Änderung des Bebauungsplanes das Plangebiet vollständig als Dorfgebiet ausgewiesen und die bisher geltende Baugrenze vergrößert. Aus Naturschutzgründen wird zudem eine Pflanzbindung festgesetzt, um die bestehenden Habitatstrukturen zu erhalten.

Für das Flurstück Nr. 184 liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben vor, da der Grundstückseigentümer auf seinem bereits bebauten Grundstück den Bau eines weiteren Wohngebäudes mit Garage vorsieht. Das Flurstück 187/2 soll mit der Änderung des Bebauungsplanes ebenso Raum für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit Garten bieten.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben zur Bereitstellung von Wohnbauflächen, um ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nachzukommen sowie die vorhandenen innerörtlichen unbebauten Flächen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen.

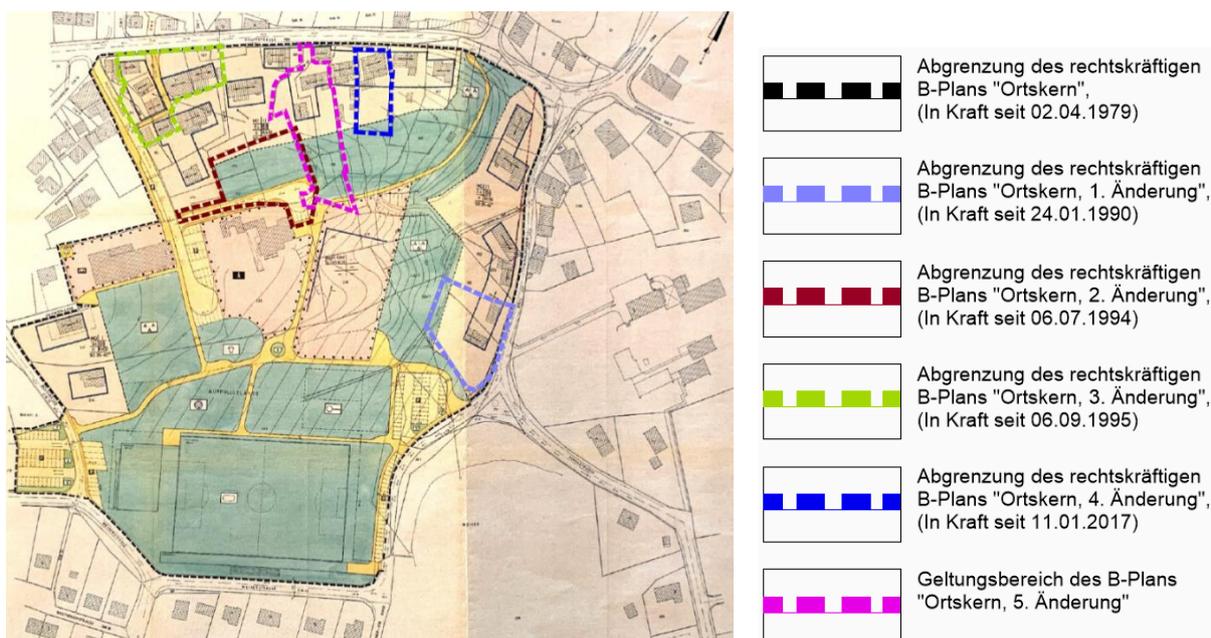


Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortskern“ von 1979 mit Darstellung der einzelnen geänderten Teilbereiche bis 2021, unmaßstäblich

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet „Ortskern, 5. Änderung“ umfasst insgesamt drei Grundstücke, die im derzeitigen Bestand zum Teil bebaut oder als Wiese mit einzelnen Gehölzen vorhanden sind. Im südlichen Bereich sind an der bestehenden Straße nahe der Sporthalle dichte Gehölzstrukturen vorzufinden. Im Westen und Osten grenzen Einfamilienhäuser an das Plangebiet an.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 658.10 m ü. NN bis 653.44 und befindet sich an einem geneigten Hang, der nach Norden abfällt.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick von der Hauptstraße nach Süden auf die bestehende Wohnbebauung



Bestehende Wohnbebauung, Blick nach Südosten



Nutz- und Ziergarten der bestehenden Wohnbebauung, im Hintergrund der Plettenberg, Blick nach Süden



Rückwärtige Ansicht der bestehenden Wohnbebauung. Im Hintergrund das Siedlungsgebiet von Dotternhausen, Blickrichtung Norden.



Unbebaute Fläche im Süden des Plangebiets. Blick Richtung Norden.



Südliche Grenze des Plangebiets.



Zufahrt zur Sporthalle an der südlichen Plangebietsgrenze, Blick nach Osten.



Blick auf die Festhallenstraße an der südlichen Plangebietsgrenze, Blick Richtung Westen.



Blick auf die Festhallenstraße in Richtung Osten.

Abbildung 2: Bestandaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Ortskern, 5. Änderung“ liegt im westlichen Bereich von Gemeinde Dotternhausen. Die Lage ist relativ zentral und umfasst insgesamt drei Grundstücke inmitten einer Wohnsiedlung.

Der ca. 0,24 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke Nr. 184 und 187/2. Zudem wurden zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Flurstücke Nr. 181 und 402 zum Teil in das Plangebiet aufgenommen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die bebauten Grundstücke (Flst. Nr. 180, 182) und die Hauptstraße (Flst. Nr. 194) begrenzt. Im Osten sind ein Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 183) und ein Garten (Flst. Nr. 210) vorzufinden. Im Süden liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer Sport- und Festhalle, deren großes Grundstück (Flst. Nr. 402) Teil des Plangebietes ist. Westlich des Plangebiets befinden sich ein befestigter Weg (Flst. Nr. 402/5), welcher zur Erschließung einer Kindergarteneinrichtung (Flst. Nr. 402) genutzt wird sowie zwei Wohngrundstücke (Flst. Nr. 178, 178/1).

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.



Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)

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



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Ortskern, 5. Änderung“ (Balkenlinie = rot), unmaßstäblich

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der nördlich gelegenen Teilfläche 1 (Flst. Nr. 184) erfolgt über die Hauptstraße (Flst. Nr. 194) und die daran anbindende asphaltierte Zufahrt (Flst. Nr. 181) zur Garage.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Sackgasse von einem etwa 3 m breiten Weg (Flst. Nr. 402/ 5), welcher im Westen an die Festhallenstraße (Flst. Nr. Nr. 144/9) anschließt. Der Bauplatz innerhalb der Teilfläche 2 (Flst. Nr. 187/2) soll daher über den nördlich der Sport- und Festhalle führenden Weg (Flst. Nr. 402) erschlossen werden.

Somit ergibt sich insgesamt eine gute verkehrliche Erschließung aus dem Bestand, sodass keine zusätzlichen Maßnahmen hierzu erforderlich sind.

Außerdem wird das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr über die ca. 33 m westlich gelegene Bushaltstelle „Dotternhausen Rathaus“ erschlossen.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung sind im derzeitigen Bestand vorhanden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013, 4. Änderung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 0,24 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“, welcher im Regionalplan Neckar-Alb als Siedlungsfläche dargestellt ist.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Oberes Schlichemtal aus dem Jahr 2017 weist das Plangebiet als Dorfgebiet und als Fläche für Gemeinbedarf aus. Der Bebauungsplan wird somit nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Abweichung vom Flächennutzungsplan und somit eine etwa 475 m² große Fläche für Gemeinbedarf soll gemäß 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

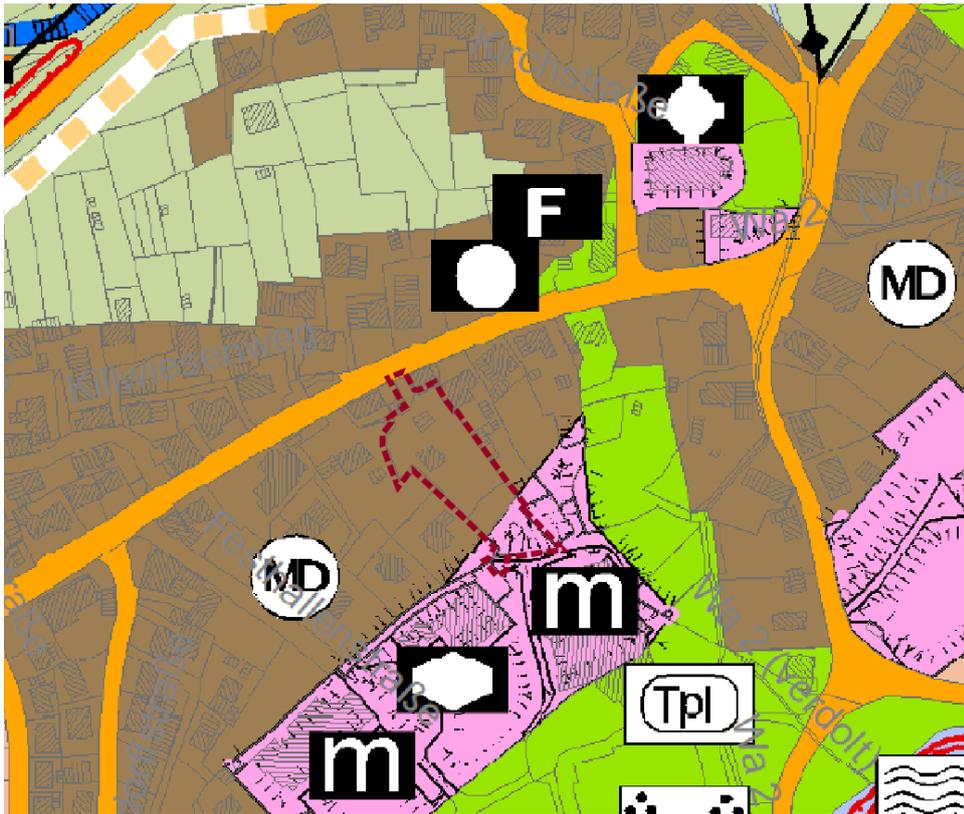


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich, (Plangebiet = rote Balkenlinie)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Beibehaltung und Erweiterung der Fläche mit der Nutzungsart „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des gesamten Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Plangebiets. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ (S. 15) der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO.

Die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das anlagenbedingte Erfordernis innerhalb des Plangebiets eine ortsbildverträgliche Bebauung zu ermöglichen. Zudem soll mit der Festsetzung der Grundflächenzahl weiterhin das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Aus diesen Gründen wird die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt, was auch den Festsetzungen des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“ entspricht.

Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an eine zeitgemäße familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Daher wird die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe für Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes je nach Dachform mit 6,50 m bis 9,00 m festgesetzt. Die umliegenden bestehenden Wohngebäude haben eine Höhe von bis zu 10 m. Mit der

Begrenzung der maximal zulässigen Höhe für bauliche Anlagen auf 9,00 m soll die Ortsbildverträglichkeit gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den öffentlichen Straßen sowie den benachbarten Grundstücken gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Bauplätze zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Duldungspflicht hinsichtlich der zur Stromversorgung erforderlichen Einrichtungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Konstruktive Maßnahmen und Einrichtungen auf Privatgrund sind unter Umständen zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig. Die Duldungspflicht von konstruktiven Maßnahmen bis ca. 0,50 m Tiefe im Privatgrundstück dient der Befestigung der öffentlichen Straßenfläche und somit dem verkehrssicheren Übergang zum privaten Grundstück.

Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen dient der Möglichkeit zur sicheren verkehrlichen Erschließung der privaten Grundstücke. Konstruktive Maßnahmen und Einrichtungen wie z.B. Beleuchtungsmasten und Verteilerschränke sind aus technischen Gründen erforderlich und sind deshalb vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze dienen dazu, der Stellplatzverpflichtung nachzukommen. Der einzuhaltende Stauraum vor der Garage soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird. Zudem wird dadurch Raum für den zweiten Stellplatz geschaffen.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Geräten etc. notwendig, die zur Pflege der Grünflächen dienen. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Darüber hinaus sollen vegetationsarme Gärten ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Das Pflanzgebot PFG 1 dient zum einen der wirkungsvollen Eingrünung der unbebauten Bereiche und zum anderen übernimmt es eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Die zu pflanzenden Bäume wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen.

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.

Aus Gründen der Schaffung eines möglichst einheitlichen Ortsbildes werden anlehnend an die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“ für Hauptgebäude ausschließlich rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zugelassen. Die bisher geltende Festsetzung in Bezug auf die Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 35° bis 45° wird dahingehend geändert, dass im Baugebiet alle Dachformen mit einer Dachneigung von 35° bis 45° errichtet werden dürfen. Dadurch kann den gegenwärtigen Anforderungen an eine zeitgemäße Bauweise und Architektur entsprochen werden.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist 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 Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden.

Die Begrünung von Dächern sowie der Fassaden wird dadurch ebenfalls begünstigt. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dach- sowie einer Fassadenbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb bei der Errichtung von Solaranlagen in dachparalleler Ausführung auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink, Aluminium oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter 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 städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Zum Schutz des Landschafts- und Stadtbildes sind Werbeanlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen, und werden nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,50 m² zugelassen

Ebenfalls aus diesem Grund werden Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude untersagt. Bei beleuchteten Werbeanlagen werden für Verkehrsteilnehmer blendend wirkende Anlagen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugelassen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen innerhalb dem Plangebiets aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Plangebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6. Bebauungsplanverfahren

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 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.

Bei den Grundstücken Flst. Nr. 184, 187/2 und 210 handelt es sich um unbebaute Einzelgrundstücke im Innenbereich. Mit der geplanten Bebauung wird eine Nachverdichtung der Flächen im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von < 4000 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 gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Teilnahmeverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wurde durchgeführt und ist Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplanes. Sie ist als Anhang der Begründung beigefügt.

Ein Umweltbeitrag wurde erstellt. Aufgrund des geringen Umfangs erfolgt die Darstellung des Umweltbeitrags im Nachfolgenden im Rahmen der Begründung zu der 5. Änderung des Bebauungsplanes.

7.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Anlage 1 Ziffer Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann 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 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbeitrag behandelt. Dies beinhaltet die Erfassung der Umweltgüter und darauf aufbauend die Entwicklung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen zu einer hochwertigen und umweltverträglichen Gestaltung des Vorhabensgebietes. Hierbei sollen auch die artenschutzfachlichen Erfordernisse Berücksichtigung finden.

Arten- und Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der Ortsbebauung von Dotternhausen. Naturschutzrechtliche Ausweisungen innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bestehen nicht. Die nächstgelegenen arten- und naturschutzrechtlichen Ausweisungen werden durch die bestehende Wohnbebauung gegen das Plangebiet abgeschirmt.

7.2 Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

7.2.1. Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Anlegen von Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten und Transportverkehr

7.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Veränderung des Ortsbildes

7.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie
- Lichtemissionen (Wohnnutzung)
- Lärmimmissionen und Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit (Wohnnutzung)

7.3 Prüfung der UVP-Pflicht

Der Bebauungsplan begründet entsprechend § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. Anlage 1 UVPG kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

7.4 Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Beim nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das etwa 230 m nordwestlich gelegene FFH-Gebiet „Kleiner Heuberg und Alvorland bei Balingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7718-341). Aufgrund des zwischen Plan- und Schutzgebiet liegenden Siedlungskörpers von Dotternhausen sind keine unmittelbaren Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets zu erwarten. Die durch die geplante Wohnnutzung zu erwartenden Beeinträchtigungen gehen zudem nicht über das bestehende Maß hinaus.

7.5 Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen

Das Vorhaben soll die Errichtung zusätzlicher Wohnhäuser innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“ ermöglichen. Schwere Unfälle, die eine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen nach sich ziehen, können bei der vorgesehenen Wohnnutzung und Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften ausgeschlossen werden.

7.6 Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung

Beschrieben werden der derzeitige Umweltzustand des Planungsgebiets und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange.

Umweltbelang Pflanzen / Tiere	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Die Biotoptypen des Vorhabensgebietes wurden in Anlehnung an den LFU-Biotopdatenschlüssel (LFU 2005b) angesprochen. Die genauen Biotopdefinitionen sind der Arbeitshilfe „Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ der LUBW (LUBW 2009) zu entnehmen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes Wohngebiet. Etwa ein Drittel der Fläche wird	Das Planvorhaben ermöglicht die bisher unbebauten Grünflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“. Eine Veränderung des Bestandsgebäude ist nicht geplant. Beeinträchtigungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen innerhalb der Bestandsgebäude kann daher ausgeschlossen werden. Die Höhlenbäume auf den nordwestlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen

<p>im Nordwesten von Wohnbebauung und den zugehörigen Nebenanlagen (60.10) eingenommen. Der der Wohnbebauung zugehörige Garten ist als Mischtyp aus Nutz- und Ziergarten (60.63) angelegt. Die von Zierrasen (33.80) eingenommene Fläche wird regelmäßig gemäht und zeigt sich entsprechend artenarm. Einzelne Obst- und Ziergehölze sorgen für geringes Strukturreichtum.</p> <p>Die nördliche und südliche Teilfläche des Plangebiets werden durch einen Maschendrahtzaun voneinander getrennt. Die südliche Teilfläche wird ebenfalls als Ziergarten genutzt. Aufgrund der Bewirtschaftung hat sich hier eine mäßig artenreiche Fettwiese (33.41) mit verschiedenen Feuchtezeigern (u.a. Wiesenschaukraut) entwickelt. Im Süden wird das Plangebiet von einer Tujahecke begrenzt.</p> <p>Im Südosten angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei alte Obstbäume, die deutlich sichtbare Höhlen aufweisen und durch das Planvorhaben nicht berührt werden.</p> <p>Die im Rahmen einer Ortsbegehung nachgewiesenen Arten decken das typische Spektrum des Siedlungsbereichs ab (Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel, Kohlmeise etc.). Störungsanfällige Arten sind nicht zu erwarten.</p> <p>Es befinden sich keine weiteren hochwertigen Biotop- oder Lebensräume geschützter Arten innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung und Bewirtschaftung sowie die geringe Flächengröße, besitzt das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/ Tiere.</p>	<p>werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten.</p> <p>Die unüberbauten Grünflächen werden als Ziergärten genutzt und gepflegt. Ein Verlust hochwertiger Habitatstrukturen ist nicht zu erwarten. Der Verlust kleinräumigen Nahrungshabitats ist vorübergehend. Im Zuge der Erschließung herzustellende Gartenanlagen können durch die vorkommenden typischen Arten des Siedlungsgebiets wieder genutzt werden.</p> <p>Um Beeinträchtigungen von Zweigbrütern sowie deren Eier und Jungvögel zu vermeiden, werden Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt.</p> <p>Weitere Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung sind nicht erforderlich.</p>
Umweltbelang Boden	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p>
<p>Nach der Geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1:50.000), befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb der geologischen Einheit der Opalinuston-Formation (jmOPT). Vorherrschend ist feingeschichteter, dunkelgrau bis schwarzer Tonstein mit Lagen von Toneisensteingeoden. Zur Obergrenze hin zunehmend feinsandig.</p> <p>Etwas ein Drittel des Plangebiets ist nahezu vollständig überbaut und erschlossen. Im Bereich der Wohnbebauung bestehen erhebliche Vorbelastungen durch Versiegelungen und Überbauung.</p> <p>Die angrenzenden Flächen sind überwiegend unbebaut. Aufgrund Nutzung und der umgebenden Bebauung können Vorbelastungen durch Verdichtung bestehen.</p>	<p>Das Planvorhaben sieht die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den folgenden Punkten vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Baugrenzen entsprechend der Planzeichnungen - Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe <p>Die Anpassung der Baugrenzen führt zu einer deutlichen Vergrößerung überbaubarer Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Die betroffenen Flächen werden als Gartenanlagen genutzt und sind überwiegend unversiegelt. Beeinträchtigungen durch Verdichtung bestehen aufgrund der angrenzenden bebauten Flächen. Beeinträchtigungen durch Voll- und Teilversiegelungen bestehen durch die Wohnbebauung, die zugehörigen Nebenanlagen und die Lagerflächen im Südosten des Plangebiets.</p> <p>Eine natürliche Bodenfunktion ist auf den betroffenen Flächen nicht mehr gegeben, erhebliche Beeinträchtigungen daher nicht zu erwarten.</p>
Umweltbelang Wasser	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p>
<p>Grundwasser</p> <p>Entsprechend der hydrogeologischen Karte (1:50.000) des LGRB Baden-Württemberg, befindet sich der Planbereich in der hydrogeologischen Einheit der Opalinuston-Formation. Die Wasserdurchlässigkeit ist abhängig vom Verwitterungsgrad und der Mächtigkeit der Deckschicht. Darunter befindet sich</p>	<p>Infolge der Planumsetzung ist mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Die unversiegelten Flächen, die Teil der 4. Änderung sind, besitzen durch ihre Kleinräumigkeit und Verdichtungen durch die angrenzende Bebauung keine besondere Bedeutung mehr für den Wasserhaushalt.</p>

<p>eine unverwitterte, aufgelockerte Zone mit offenen, grundwasserführenden Trennfugen mit unterschiedlich schneller Grundwasserzirkulation. Die Flächen innerhalb des Plangebiets mitunter voll- und teilversiegelt. Die Grundwasserneubildung ist hier erheblich gestört. Auch die angrenzenden unbebauten Gartenflächen können durch Verdichtung und unmittelbar angrenzende Wohnbebauung in ihrer Grundwasserneubildung eingeschränkt sein. Anfallen des Oberflächenwasser kann innerhalb der unverbauten Gartenflächen grundsätzlich versickern.</p> <p>Oberflächenwasser Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Etwa 70 m östlich fließt die Steinaach (Gewässer-ID 2055) überwiegend verdolt durch Dotternhausen. Etwa 200 m südöstlich und innerhalb des Siedlungskörpers befindet sich ein künstlich angelegter Weiher (See-ID 9.578).</p>	<p>Zum Schutz des Umweltbelangs Wasser erfolgt die Abwasserentsorgung im Trennsystem. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück in Retentionszisternen oder Versickerungsmulden zurückgehalten.</p> <p>Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen innerhalb dem Plangebiets aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>
<p>Umweltbelang Klima / Luft</p>	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p>
<p>Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss Beim Plangebiet handelt es sich um ein klimatisch und lufthygienisch wenig vorbelastetes Wohngebiet. Die unverbauten Gartenflächen innerhalb des Plangebiets können zur Kaltluftentstehung beitragen. Aufgrund der Neigungsverhältnisse des Geländes und der dichten Wohnbebauung kann produzierte Kaltluft nicht tief in das Siedlungsgebiet eindringen und ist nur auf den unmittelbar angrenzenden Flächen spürbar. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Standortverhältnisse besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse.</p> <p>Luftregeneration und Klimapufferung Innerhalb des Plangebiets finden sich wenige Gehölze, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für die Luftregeneration haben.</p>	<p>Durch die Planumsetzung kommt es zum Verlust kaltluftproduzierender Grünflächen. Auch mit dem Verlust vorhandener Gehölzstrukturen muss gerechnet werden.</p> <p>Aufgrund der geringen Flächengröße und des Standortes (Innerorts, Neigungsverhältnisse) besitzt das Plangebiet keine lokalklimatische Bedeutung innerhalb des klimatisch und lufthygienisch wenig belasteten Wohngebiets. Das Planvorhaben führt daher nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Umweltbelangs Klima/ Luft.</p> <p>Um die Auswirkungen der Planung zu minimieren, sind nicht überbaubare Flächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Eine Vegetationsarme Gestaltung ist nicht zulässig. Ebenso ausgeschlossen wird die Anlage von Stein- und Koniferengärten.</p>
<p>Umweltbelang Landschaftsbild</p>	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p>
<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig erschlossenes Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“ in Dotternhausen. Das Plangebiet befindet sich leicht nach Norden geneigter Lage innerhalb bestehender Wohnbebauung. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der Eingrünung benachbarter Flächen bestehen keine weiträumigen Sichtbeziehungen innerhalb des Siedlungskörpers von Dotternhausen.</p> <p>Durch die bestehende Wohnbebauung sind, von Nordosten nach Südosten immer wieder die markanten Höhenlinien des Albrauf (z.B. Schaf- und Plettenberg) zu sehen.</p> <p>Die bestehende Wohnbebauung stellt eine deutliche Überprägung des Landschaftsbildes und damit eine Vorbelastung des Plangebiets hinsichtlich des Umweltbelangs Landschaftsbild dar.</p>	<p>Das Planvorhaben ermöglicht die Errichtung von Wohnhäusern mit maximalen Gebäudehöhen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9,0 m (Satteldach, Walmdach) - 7,5 m (Pultdach, andere Dachformen) - 6,50 m (Flachdach) <p>Dies bedeutet eine Erhöhung der derzeit zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 2,0 m. Auch bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe entsteht dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung durch Kulissenbildung. Im Fokus der Planung steht eine Wohnbebauung, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügt.</p> <p>Aufgrund der geringen Einsehbarkeit und fehlender weiträumiger Sichtbeziehungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.</p>
<p>Umweltbelang Fläche</p>	
<p>Derzeitiger Umweltzustand</p>	<p>Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung</p>
<p>Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“ und als Wohngebiet vollständig erschlossen.</p>	<p>Das Planvorhaben dient der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern“ in der Gemeinde Dotternhausen. Die geänderten</p>

	<p>Festsetzungen betreffen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und führen zum Verlust unbebauter Flächen im Innenbereich.</p> <p>Die Planung führt zu einer Verdichtung des Innenbereichs und schont unbebaute Flächen des Außenbereichs. Für eine zusätzliche Verminderung der Auswirkungen wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, was eine maximal mögliche Überbauung von 60% der Fläche bedeutet.</p> <p>Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.</p>
Umweltbelang Mensch	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Ein großer Teil der Plangebietsfläche befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebiets. Die südöstliche Teilfläche ragt in das angrenzende und als Gemeinbedarfsfläche mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden ausgewiesene Gebiet hinein.</p> <p>Es bestehen keine weitreichenden Sichtbeziehungen über die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke hinaus. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine öffentlich zugänglichen Freizeiteinrichtungen. Die Flächen werden als private Grünanlagen bzw. Gärten genutzt.</p> <p>Südöstlich angrenzend befindet sich die Sporthalle von Dotternhausen mit der zugehörigen Tennisanlage, etwa 180 m südöstlich der Dotternhausener Weiher. Etwa 90 m südwestlich des Plangebiets steht die Festhalle der Gemeinde.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer stark durchgrüneten und lockeren Wohnbebauung und besitzt eine gute Anbindung an verschiedene Freizeiteinrichtungen.</p>	<p>Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Staub-, Schadstoff- und Lärmbelastung durch Transport- und Baufahrzeuge sowie Baumaschinen zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.</p> <p>Anlagen- und betriebsbedingt entstehen, bei Einhaltung der rechtlichen Vorgaben keine Beeinträchtigungen für die angrenzende Mischbaunutzung und die nächstgelegene Wohnbaunutzung. Es besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der Wohn- und Freizeitnutzung auf den benachbarten Flächen.</p> <p>Das Planvorhaben dient unter anderem der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 9,0 m gegenüber der gegenwärtig zulässigen Gebäudehöhe von 7,0 m. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die geringfügige Erhöhung um 2,0 m auf die Wohnqualität in der unmittelbaren und näheren Umgebung ist nicht zu erwarten.</p>
Umweltbelang Kultur und sonstige Sachgüter	
Derzeitiger Umweltzustand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Ausgewiesenen Kulturgüter sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Sachgüter werden über den Umweltbelang Pflanzen / Tiere abgehandelt.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
<p>Vorhabenbedingte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen, die über die bei den einzelnen Umweltbelangen aufgeführten Auswirkungen hinausgehen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</p>	

7.7 Planinterne Maßnahmen

7.7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Pflanzen / Tiere

Bauzeitenregelung:

Um eine Schädigung artenschutzfachlich relevanter Arten und damit die Auslösung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollen Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Auf diese Weise kann eine vermeidbare Schädigung oder Tötung von Brutvögeln, Gelegen oder Jungvögel ausgeschlossen werden.

Boden

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. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Wasser

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

7.8 Hinweis § 20 DSchG

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (Z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Fläche ca. in m²
Größe des Geltungsbereichs	2.382,70
Fläche für Dorfgebiet	2.281,70
überbaubare Fläche (0,4)	912,68
Straßen	101,00

Aufgestellt:

Balingen, den 04.03.2022

Ausgefertigt:

Dotternhausen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Marion Maier
Bürgermeisterin