



Gemeinde Dotternhausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Wasen II, 3. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise.....	7
5	Pflanzlisten	9
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	11
7	Begründung.....	13
	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	Anhang

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. Juli 2022

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.

Gemeinde Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die 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: §§ 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)

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

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

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 m begrenzt.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude (Firsthöhe) bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossrohfußbodens (EFH - Höhe in ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt des Daches. Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. NN) darf max. 1,50 m über dem höchsten Punkt der im zeichnerischen Teil dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche (Flst. Nr. 382/3) liegen.

Eine abweichende Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation und die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes dies erfordert. Hierzu ist mit dem Bauantrag ein Nachweis vorzulegen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für technisch erforderliche Dachaufbauten, Antennenanlagen und Anlagen zur Nutzung der regenerativen Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

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. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen, (überdachte) Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder an der privaten Zufahrt (vgl. Nr. 7).

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

6. 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.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder an der privaten Zufahrt sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

7. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Unverschmutztes Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen ist ebenfalls dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser auf dem Grundstück mittels Retentionszisternen mit einem zwangsentleertem (Teil-)Volumen von mind. 2,5 m³ zurückzuhalten oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen. Das Übereich ist über den Mischwasserkanal abzuleiten.

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

Maßnahme 1 (M1)

Gestaltung der befestigten Flächen

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

Maßnahme 2 (M2)

Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen, Hof- und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Maßnahme 3 (M3)

Vermeidung von Steingärten

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 nicht zulässig.

Maßnahme 4 (M4)

Beleuchtung

Die Beleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (wie 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringen Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben.

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 sind auszuschließen.

Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in der angefügten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung (HPA) beschrieben sind.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Vögel:

V1 (Vermeidungsmaßnahme 1)

Die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

Fledermäuse und Vögel:

V2 (Vermeidungsmaßnahme 2)

Im Falle von anstehenden Gebäudeumbau- bzw. Abrissarbeiten müssen die betroffenen Gebäudestrukturen unmittelbar vor dem Eingriff auf einen möglichen Fledermaus- und Vogelbesatz kontrolliert werden (Gebäudekontrolle). Dabei ist zu beachten, dass während der Anwesenheit von Fledermäusen und Vögeln kein Abriss bzw. Umbau erfolgen darf und ggf. weitere CEF-Maßnahmen festzulegen sind.

Amphibien:

V3 (Vermeidungsmaßnahme 3)

Entfernung des kleinen Gartenteichs im Winterhalbjahr zur Zeit der Überwinterungsphase zwischen Anfang November bis Mitte Februar. In dieser Zeit kann ein Vorkommen von Bergmolchindividuen im Gartenteich sicher ausgeschlossen werden. Eine ganzjährige Nutzung des flachen Kleingewässers ist, aufgrund der vorherrschenden Frostgefahr (vollständiges Zufrieren des Teichs), nicht zu erwarten.

V4 (Vermeidungsmaßnahme 4)

Aushub- und Bodenarbeiten dürfen erst ab Mai, nach der Abwanderungsphase der Bergmolche ins Fortpflanzungsgewässer erfolgen, wenn ein Vorkommen von Individuen im Eingriffsbereich sicher ausgeschlossen werden kann.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 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.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je 250 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer

Obstbaum der Pflanzliste 3 und zwei heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin

4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

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). Nach Fertigstellung des Vorhabens ist das Grundwasser 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.

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.

2. Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete und unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist entsprechend § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu behandeln.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Bodenmieten sind vor Erosion und Befahrung zu schützen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden soweit möglich wieder lagenweise auf dem Baugrundstück einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

4. 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Photovoltaikpflicht

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

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

- mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
- mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dollesepler



Gemeinde Dotternhausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Wasen II, 3. Änderung“

6 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. Juli 2022

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 Dachgestaltung

Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 50° zugelassen. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

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).

Dachaufbauten für die Nutzung solarer Energie sind generell zulässig und erwünscht.

1.2 Fassadengestaltung

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

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

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Es sind nur unbeleuchtete und unbewegliche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.

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

3.1 Einfriedungen

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind nicht zulässig.

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Im Bereich von Sichtflächen der Grundstücksausfahrt darf mit Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschritten werden (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7).

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Dotternhausen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Marion Maier
Bürgermeisterin



Gemeinde Dotternhausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Wasen II, 3. Änderung“

7 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. Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	15
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	15
1.2	Ausgangssituation	16
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	16
2	Erschließung.....	18
2.1	Verkehrliche Erschließung	18
2.2	Energieversorgung	18
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	18
3	Übergeordnete Planungen.....	18
3.1	Regionalplan Neckar Alb 2013.....	18
3.2	Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal.....	19
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	21
6	Bebauungsplanverfahren.....	21
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	22
8	Flächenbilanz	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baulinienplan von 1961 mit der Darstellung des Geltungsbereichs und der Baugrenze aus dem Bebauungsplan „Wasen II, 3. Änderung“	15
Abbildung 2: Bestandsaufnahme	16
Abbildung 3: Übersichtslageplan des Plangebiets	17
Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	17
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	18
Abbildung 6: Ausschnitt FNP	19

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Dotternhausen hat beschlossen den Bebauungsplan „Wasen II“ zum dritten Mal zu ändern. Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch der Gemeinde innerhalb der Ortslage auf Grundstück Flst. Nr. 384 Möglichkeiten zu eröffnen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies erfolgt im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung, sodass für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt.

Der seit 1961 rechtskräftige Bebauungsplan „Wasen II“ sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet mit eingeschossiger Bebauung und steilen Dachneigungen von 40° bis zu 50° vor. Im Bestand ist ein entsprechend errichtetes Gebäude mit einem Satteldach und einer an das Gebäude angebauten Garage vorzufinden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Baulinien und Bauverbotsbereiche sind eingehalten worden. Allerdings ist im derzeitigen Bestand ausschließlich eine Wohnnutzung vorhanden, sodass im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans die Ausweisung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet zweckmäßig ist. Eine gemischte Nutzung ist aufgrund einer ruhigen Wohnlage mit überwiegend Einfamilienhäusern und Gärten aus planungsrechtlicher Sicht an diesem Standort nicht möglich.

Die geplante Nachverdichtung sollte möglichst angepasst an die heutigen umweltrelevanten Standards und zugleich ortsbildverträglich gestaltet werden. Daher wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes für den geplanten an die Garage angebauten Neubau eine Dachneigung ab 30° zugelassen. Zudem wird die Baugrenze nach Südosten hin geringfügig erweitert. Des Weiteren werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um eine Eingrünung des Grundstücks dauerhaft gewährleisten zu können. Die bereits vorhandenen Bepflanzungen können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Im Übrigen orientieren sich die Festsetzungen am Bestand und berücksichtigen die erforderlichen Maßnahmen zum Boden- und Artenschutz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 703 m². Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich gelegene Haydnstraße.

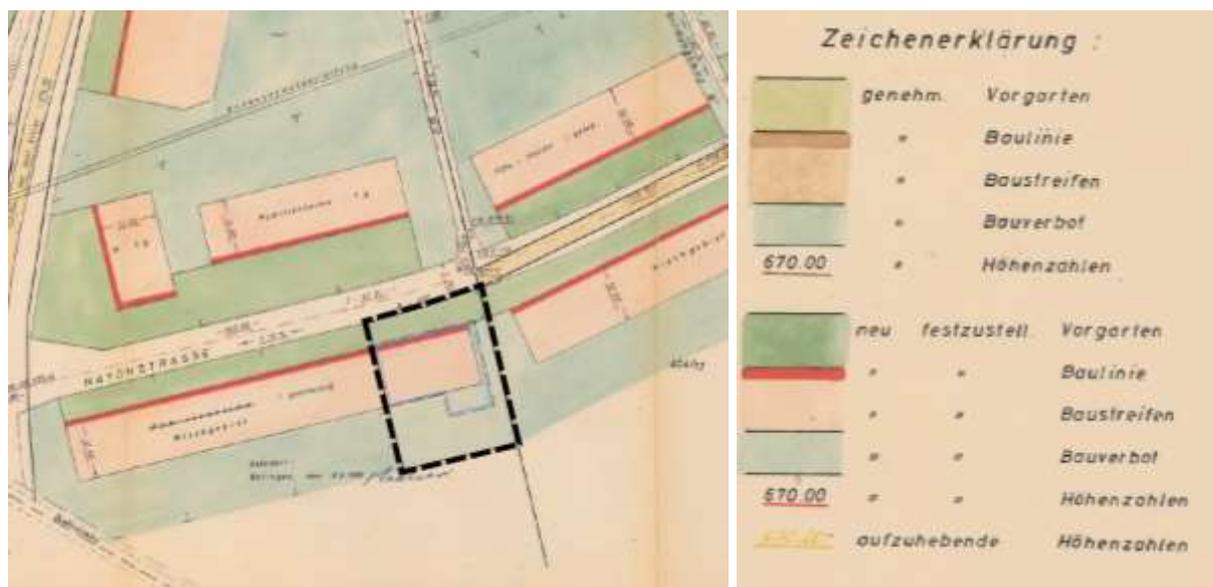


Abbildung 1: Baulinienplan von 1961 mit der Darstellung des Geltungsbereichs und der Baugrenze aus dem Bebauungsplan „Wasen II, 3. Änderung“

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Wohnlage unmittelbar im südlichen Randbereich der Gemeinde Dotternhausen auf einer Höhe von ca. 680 m über NN.

Im derzeitigen Bestand ist ein eingeschossiges Wohngebäude mit seitlich angebaute Garage vorzufinden, welches Teil eines Doppelhauses ist. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer steilen Dachneigung. Im südlichen Bereich ist ein Garten mit wenigen Gehölzstrukturen vorzufinden, welcher vom Nachbargrundstück durch eine Hecke getrennt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich einer Freileitung. Diese durchquert die südlich gelegenen Grundstücke von Nordwesten nach Südosten und ist vom Plangebiet ca. 40 m entfernt.

Das nachfolgende Foto gibt einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Gemeinde Dotternhausen in einem ruhigen Wohnumfeld. In unmittelbarer Nähe eröffnet sich im Westen entlang der Plettenbergstraße eine offene Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung. Parallel zur Plettenbergstraße verläuft der Bitzgraben.

Der ca. 703 m² große räumliche Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das bebaute Grundstück Flst. Nr. 384 und teilweise die im Norden gelegene Haydnstraße (Flst. Nr. 382/3).

Im Osten und Westen grenzen Wohnbaugrundstücke (Flst. Nr. 393 und 384/1) in ähnlicher Bauweise sowie Gärten an das Plangebiet an. Im Süden ist ein großes noch unbebautes Grundstück (Flst. Nr. 397) vorzufinden, welches derzeit zum Teil als Lagerfläche genutzt wird.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die räumliche Lage dar.



Abbildung 3: Übersichtslageplan des Plangebietes (rote Umrandung = die Abgrenzung des Geltungsbereichs), unmaßstäblich



Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich (Plangebiet = rot, Quelle: LUBW)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die nördlich gelegene Haydnstraße gesichert. Bei der Haydnstraße handelt es sich um eine Wohnstraße ohne Gehweg.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser des geplanten Neubaus kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Das häusliche Schmutzwasser ist möglichst getrennt vom Regenwasser abzuleiten. Es handelt sich hierbei um ein bereits bestehendes Wohnhausgrundstück. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen darf weiterhin dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser auf dem Grundstück mittels Retentionszisternen mit einem zwangsenteertem (Teil-)Volumen von mind. 2,5 m³ zurückzuhalten oder vor Ort zur Versickerung zu bringen. Das Übereich ist über den Mischwasserkanal abzuleiten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 0,07 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wasen II“, welcher im Regionalplan Neckar-Alb als Siedlungsfläche dargestellt ist.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

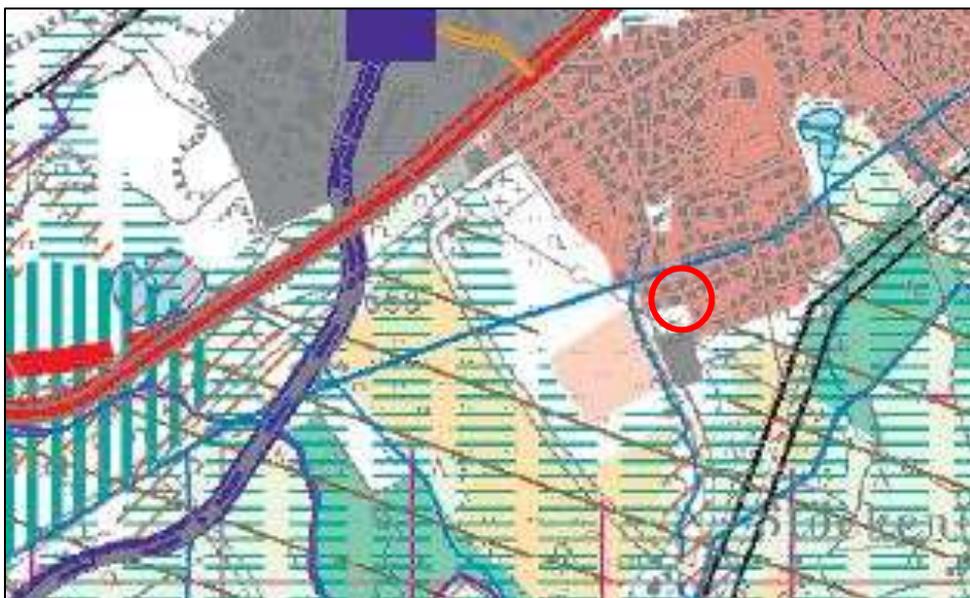


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013 (Plangebiet=rote Umkreisung), unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan GVV Oberes Schlichemtal

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlichemtal weist den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche aus.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

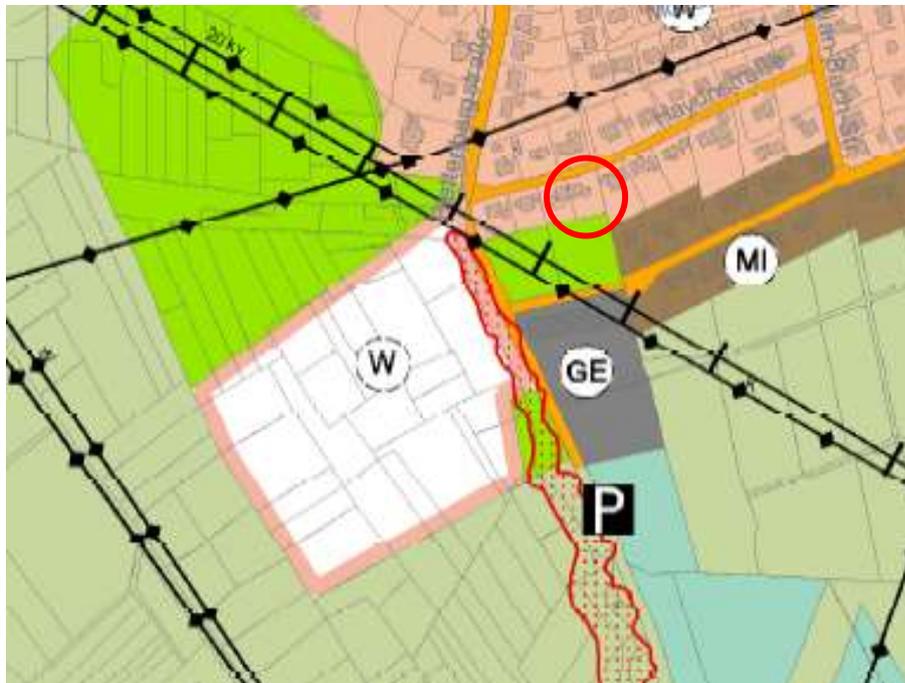


Abbildung 6: Ausschnitt FNP (Plangebiet = rote Umkreisung), unmaßstäblich

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Nachverdichtung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen. Der seit dem Jahr 1961 rechtskräftige Bebauungsplan „Wasen II“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Mischgebiets vor. Aus gegenwärtiger Sicht wird die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebiets für sinnvoller erachtet, weil eine gleichmäßig aufgeteilte Nutzungsmischung an diesem Standort auf nur ca. 703 m² großem Grundstück in ruhiger Wohnumgebung nicht möglich ist, da es sich bei der vorhandenen Nutzung bereits ausschließlich um eine Wohnnutzung handelt.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO und dem Erfordernis den geplanten Neubau ortsbildverträglich zu gestalten, sodass sich dieser in die vorhandene familiengerechte Wohnumgebung einfügt. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse weiterhin mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,0 m und die maximal

zulässige Traufhöhe auf 6,50 m beschränkt. Da das Gelände über dem Höhenniveau der nördlich angrenzenden Haydnstraße liegt, darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, von der aus die First- und Traufhöhe zu bemessen sind, maximal 1,50 m über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Aus ortsbildprägenden Gründen dürfen technisch erforderliche Dachaufbauten, Antennenanlagen und Anlagen zur Nutzung der regenerativen Energien die maximal zulässige Firsthöhe um nur 1,0 m überschreiten.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zugelassen werden. Dies entspricht dem derzeitigen Bestand.

Die Festsetzung der Baugrenzen begründet sich damit, dem Bauherren abweichend von der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan im südlichen Bereich eine Erweiterungsmöglichkeit zuzusprechen, um ausreichend großen Wohnraum im geplanten Neubau zu ermöglichen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze dienen dazu, innerhalb des Wohngebiets auf dem Baugrundstück ausreichend viele Stellplätze zur Verfügung zu stellen, um die nördlich gelegene Haydnstraße möglichst frei von parkenden Kfz-Fahrzeugen zu halten.

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

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sollte möglichst getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bereits bestehendes Wohnhausgrundstück handelt, sodass das unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen weiterhin dem Mischwasserkanal zugeführt werden darf.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, wurde festgesetzt, dass befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken, herzustellen sind.

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.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits 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.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die Lage in einem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Gebiet 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 Dach- und Fassadengestaltung.

Um das Ortsbild durch Fremdkörper nicht zu beeinträchtigen werden für das Grundstück Flst. Nr. 384 weiterhin ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung des neu zu errichtendem Gebäude darf von 30° bis 50° betragen. Damit wird gegenüber dem seit 1961 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wasen II“ eine um etwa 10° flachere Dachneigung ermöglicht.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind spiegelnde Materialien bei Fassadengestaltung und glänzende Materialien bei Dacheindeckung sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Um keine Fremdkörper im Baugebiet entstehen zu lassen und um eine Störung durch Blendung zu vermeiden sind fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen für Gebäudefassaden ausgeschlossen.

Zum Schutz nachtaktiver Arten werden nur unbeleuchtete und unbewegte Werbeanlagen zugelassen. Zudem werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen, um den Charakter eines Wohngebiets nicht zu beeinträchtigen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sind erforderlich, um eine harmonische Einbindung des Plangebiets zu gewährleisten und artenschutzfachlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Die Verkehrssicherheit aufrechterhaltenden Maßnahmen werden dahingehend berücksichtigt, indem die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen im Bereich der Haydnstraße auf 0,80 m beschränkt wird.

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 dem Grundstück Flst. Nr. 384 handelt es sich um ein bereits bebautes Einzelgrundstück im Innenbereich. Mit dem geplanten Anbau wird eine Nachverdichtung der Fläche 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 < 755 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.

7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Im Zuge der Berücksichtigung artenschutzrelevanter Belange wurde eine Relevanzuntersuchung (HPA) durchgeführt und den Entwurfsunterlagen beigelegt.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	703
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	703

Aufgestellt:

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin