



# Gemeinde Dotternhausen

Bebauungsplan „Wasen III, 7. Änderung“

**Planungsrechtliche Festsetzungen,  
Örtliche Bauvorschriften  
und Begründung**



Projekt: Bebauungsplan „Wasen III, 7. Änderung“  
in Dotternhausen

Planungsträger: Gemeinde Dotternhausen  
Hauptstraße 21  
72359 Dotternhausen

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1363

Stand: 05.12.2025

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

Büroleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 | 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 | Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

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



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	3
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	4
4	Hinweise.....	8
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....	10
6	Begründung.....	13

## 1 Verfahrensvermerke

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

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

Dotternhausen, den

---

Marion Maier  
Bürgermeisterin

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

Dotternhausen, den

---

Marion Maier  
Bürgermeisterin

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 37a neu gefasst und § 140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wasen III, 7. Änderung“, Dotternhausen, umfasst das Flurstück 399/1 des am 28.01.2002 genehmigten Bebauungsplanes „Wasen III, 4. Änderung“ und das Flurstück 434/1 des am 23.02.1972 genehmigten Bebauungsplanes „Wasen III, 2. Änderung“. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die im Nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen ersetzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wasen III, 7. Änderung“ getroffen worden.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-23 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

## 2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

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

In Teilfläche 1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

In Teilfläche 2 ist ein Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus wird der Ausbau des Dachgeschosses zu einem weiteren Vollgeschoss ebenfalls zugelassen.

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

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,0 m.

In Teilfläche 2 darf die zum Flurstück 434/2 ausgerichtete maximal zulässige Traufhöhe um 0,50 m überschritten werden.

Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Flachdach, deren Gebäudehöhe maximal 6,50 m betragen darf.

Die First- und Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH in m ü. NHN und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut.

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

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

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

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

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

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

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

Garagen sowie überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Gewässerschutzstreifen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 9).

Bei Senkrechtstellung ist mit Garagen zur öffentlichen Straße ein Stauraum von mindestens 5,00 m gemessen von der Außenkante der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

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

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon ist der Gewässerschutzstreifen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 9).

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

Freileitungen sind zu dulden. Ein notwendiger Sicherheitsabstand von 3 m zu der Freileitung ist jederzeit einzuhalten.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

## 8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Wasserleitung VWT 100 sind auf Privatgrundstücken Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von bis zu 1,50 m, und für die Wasserleitung DN 1100 St Sw mit einem Schutzstreifen von bis zu 5,00 m, jeweils von der Leitungsmitte gemessen, festgesetzt.

Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind nur nach Prüfung und Zustimmung der Leitungsbetreiber zulässig.

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

Entlang des Gewässers „Weiherwaldgraben“ ist ein Gewässerschutzstreifen mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Im Bereich von 5,0 m ab der Linie des Mittelwasserstandes sind Nebenanlagen, Lagerflächen, bauliche Anlagen und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen darf mit dem Schmutzwasser über den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Es wird empfohlen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht erfolgen.

**Aufgestellt:**

Balingen, den

**Ausgefertigt:**

Dotternhausen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Marion Maier

Bürgermeisterin

## 4 Hinweise

### 1. Grundwasserschutz

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

### 2. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der zulässigen kontrollierten und verzögerten Einleitung des unbelasteten und unverschmutzten Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist in Bezug auf neue bauliche Anlagen und den geplanten Anbau zu beachten, dass auf Baugesuchsebene ggf. hierfür die Gründe nachgewiesen werden müssen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Bestandsgebäude sind von den aktuellen Regelungen nicht betroffen, sodass das Niederschlagswasser weiterhin dem Mischwasserkanal zugeführt werden darf.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser als Brauchwasser gesammelt und nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden darf. Das Übereich ist abzuleiten.

### 3. Bodenschutz

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

### 4. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 5. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

## 6. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Gebäuden und Gebäude mit grundlegenden Dachsanierungen 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.

Auf die Möglichkeit der Kombination einer Dachbegrünung mit Solaranlagen wird hingewiesen. Es wird empfohlen eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung mit entsprechendem regionalem Saatgut zu realisieren. Die Pflege der Begrünung (u.a. gießen) ist sicherzustellen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren, gesichert weitgehend minimiert werden.

## 7. Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Hierzu wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“) verwiesen.

Baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken.

## 8. Außenbeleuchtung

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

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

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

## 9. Artenschutz

Im Falle eines Eingriffs in die Gehölze der Fläche könnte dies eine vermeidbare Tötung von Vogelindividuen zur Folge haben, sofern sie während der Brutzeit durchgeführt wird. Dies kann die Erfüllung des Verbotstatbestandes bedeuten (vgl. Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG). Um direkte Schädigungen von Individuen oder deren Entwicklungsformen im Falle einer Gehölzentnahme zu vermeiden, wäre die Baufeldbereinigung ausschließlich im Winterhalbjahr und somit außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.



# Bebauungsplan „Wasen III, 7. Änderung“ in Dotternhausen

## 5 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:	5. Dezember 2025

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wasen III, 7. Änderung“, Dotternhausen 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

Im Plangebiet sind alle Dachformen zugelassen.

### 1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Deckmaterialien in roter bis rotbrauner Farbe sowie in dunkelgrau bis anthrazit zulässig. Für Anbauten ist für die Dacheindeckung die Verwendung von Glas zulässig.

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).

### 1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig.

### 1.4 Fassadengestaltung

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

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

### 2.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze und vergleichbare Anlagen sind mit wasser durchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

### 2.2 Gartengestaltung

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

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen sind nicht zulässig.

## 3. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fleidermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Einliegerwohnungen, für diese ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

**Aufgestellt:**

Balingen, den

**Ausgefertigt:**

Dotternhausen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Marion Maier

Bürgermeisterin



# Bebauungsplan „Wasen III, 7. Änderung“ in Dotternhausen

## 6 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: 5. Dezember 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	15
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	15
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	16
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	17
2.	Erschließung.....	19
3.	Übergeordnete Planungen.....	19
4.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	20
5.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	22
6.	Bebauungsplanverfahren.....	23
7.	Natur und Landschaft.....	23
8.	Flächenbilanz.....	24

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wasen III, 7. Änderung“ mit Baugrenze auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wasen III, 4. Änderung“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wasen III, 2. Änderung“ .....	16
Abbildung 2: Bestandsaufnahme.....	17
Abbildung 3: Übersichtslageplan.....	18
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Baugrenze.....	18
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013.....	19
Abbildung 6: Ausschnitt des FNP .....	20

# 1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Dotternhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wasen III, 7. Änderung“ die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne für die Flurstücke 399/1 und 434/1 in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO dahingehend zu ändern, dass an bestehenden Wohngebäuden ein Anbau planungsrechtlich ermöglicht wird. Durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich, kommt für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

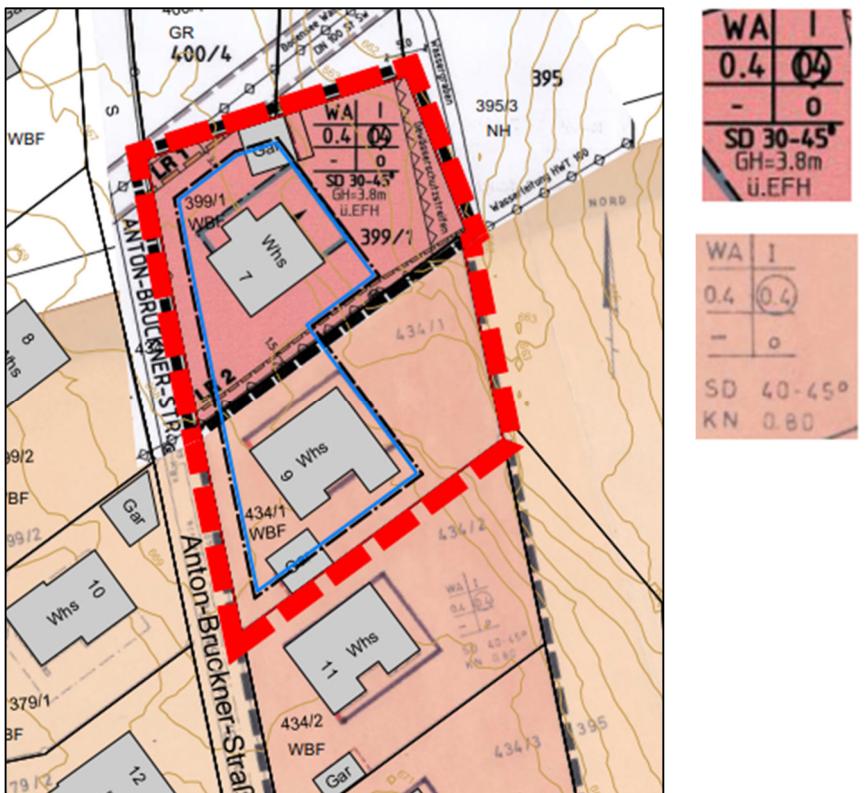
Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen. Es handelt sich hierbei um zwei aneinandergrenzende bebaute Grundstücke eines großen Wohngebiets aus den 1960-er und 70-er Jahren, welches sukzessive im Rahmen von Bebauungsplanänderungen erweitert wurde. Geplant ist ein Anbau an das Wohnhaus im Untergeschoss und ein größerer Freisitz mit Wintergarten. Auf dem anderen Grundstück soll zudem im Untergeschoss eine Einliegerwohnung errichtet werden. Folglich wird die bisher knapp bemessene Baugrenze erweitert und die geltenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für das Flurstück 434/1 des Bebauungsplanes „Wasen III, 2. Änderung“ (genehmigt am 23.02.1972), sowie die rechtsverbindlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für das Flurstück 399/1 des Bebauungsplanes „Wasen III, 4. Änderung“ (genehmigt am 28.01.2002) werden in einem neuen Bebauungsplan „Wasen III, 7. Änderung“ zusammengeführt.

Aufgrund der verschiedenen Festsetzungen werden die Grundstücke in Teilfläche 1 und 2 gegliedert. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen aufgrund der Hanglage in Bezug auf die Ermittlung der zulässigen Bauhöhe. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Um eine zeitgemäße Bauweise in Bezug auf den geplanten Anbau zu ermöglichen, werden mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wasen III“ für die genannten Grundstücke alle Dachformen zugelassen. Die Form der neu festgelegten Baugrenze berücksichtigt den östlich angrenzenden Wald. Aufgrund der Hanglage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die nahe gelegenen Gehölzstrukturen zu erwarten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wasen III, 7. Änderung“ umfasst insgesamt ca. 1.973 m<sup>2</sup>.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Plangebiets und die neu festgelegte Baugrenze auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wasen III, 2. Änderung“ und des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wasen III, 4. Änderung“ und ihre jeweiligen rechtsverbindlichen Nutzungs-schablonen. Daraus wird ersichtlich das keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Eingriffe durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes geplant sind.



## 1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind im derzeitigen Bestand zwei eingeschossige Wohnhäuser mit Satteldach und Garagen vorzufinden. Die angrenzende Wohnbebauung entlang der Anton-Bruckner-Straße besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern mit geneigten Dachformen und Gärten.

Das Gelände fällt leicht in die östliche Richtung ab.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Südosten von der Anton-Bruckner-Straße auf Flst. 399/1 (Haus Nr. 7) und Flst. 434/1 (Haus Nr. 9)



Blick nach Norden von der Anton-Bruckner-Straße auf Flst. 434/1 (Haus Nr. 9) und Flst. 399/1 (Haus Nr. 7)



Blick vom Garten aus auf den jeweiligen Bereich des geplanten Anbaus auf der Südseite, Flst. 434/1 und Flst. 399/1

Abbildung 2: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 12/2025)

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 663 und 669 m ü. NHN am südlichen Ortsrand von Dotternhausen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1.973 m<sup>2</sup> und umfasst vollständig die Flurstücke 399/1 und 434/1.

Im Norden grenzen unbebaute Grundstücke mit teilweisen Gartennutzung und Wald (Flst. 400/1, 400/4) an das Plangebiet an. Östlich des Plangebiets befindet sich Wald (Flst. 395/3) und das Gewässer „Weiherwaldgraben“ (Gewässer-ID 10213). Im Süden des Plangebiets ist ein Einfamilienhaus mit Garten (Flst. 434/2) vorzufinden. Im Westen wird das Plangebiet durch die Anton-Bruckner-Straße (Flst. 434) begrenzt.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebiets dargestellt.

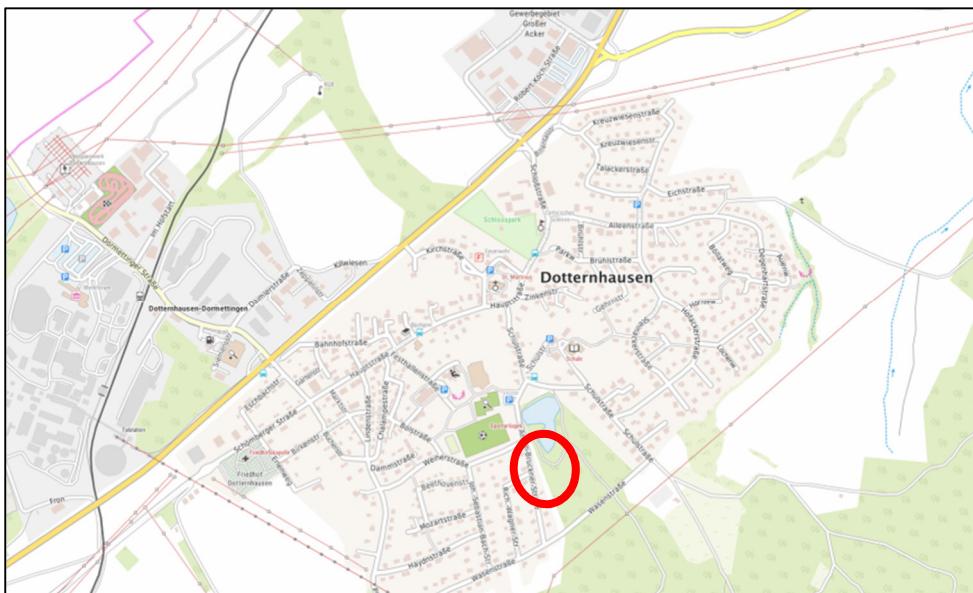


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist) [Quelle: Geoportal BW]

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



Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarze Balkenlinie) und Baugrenze (schwarz-blaue Linie) [Quelle: LUBW]

## 2. Erschließung

### 2.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbaugrundstücke (Flst. 399/1 und 434/1) erfolgt über die westlich gelegene Anton-Bruckner-Straße (Flst. 434).

### 2.2. Stromversorgung

Der Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist gesichert.

### 2.3. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Der geplante Anbau kann an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen darf weiterhin entsprechend dem Bestand mit dem Schmutzwasser über den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Es wird empfohlen, das auf dem geplanten Anbau anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert in ein Gewässer einzuleiten.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1. Regionalplan Neckar – Alb 2013

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

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



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013 (Plangebiet = rote Balkenlinie)

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Schlierental weist den Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche aus.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kein Berichtigungsbeschluss vom Gemeinderat der Gemeinde Dotternhausen erforderlich, weil es sich hierbei um ein und denselben Nutzungszweck handelt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wasen III, 7. Änderung“ ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



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

### 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasen III, 7. Änderung“, Dotternhausen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere bauliche Nachverdichtung auf den bereits durch die Wohnbebauung geprägten Grundstücken geschaffen werden. Die bisher festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO wird somit beibehalten. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen weiterhin vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus den Anforderungen der BauNVO und orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

Durch die Festsetzung der GRZ mit 0,4 wird das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt. Ergänzend zur GRZ wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 bis zu 50 vom Hundert für Garagen, Stellplätze, Zufahrten,

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen, um ausreichend viel Fläche für untergeordnete Anlagen und Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Die Geschossflächenzahl wird weiterhin mit 0,4 festgesetzt und entspricht dem derzeitigen Bestand.

Die Anzahl der Vollgeschosse begründet sich durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne. Ausschließlich innerhalb der Teilfläche 2 wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wasen III, 2. Änderung“ der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss zugelassen.

Die maximal zulässige First- und Traufhöhe begründen sich durch die Höhe der bestehenden Wohngebäude sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Somit wurde die maximal zulässige Firsthöhe mit 8,50 m und die maximal zulässige Traufhöhe mit 6,0 m festgesetzt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wird innerhalb der Teilfläche 2 Richtung des benachbarten Flst. 434/2 eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 0,50 m zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz nachbarlicher Belange wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach auf 6,50 m beschränkt. Durch den geplanten Anbau im Untergeschoss und die Errichtung eines Wintergartens und der Sommer-Terrasse ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäude-, First- und Traufhöhe nicht zu erwarten.

Der Höchstwert der zulässigen Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen überschritten werden. Höhere technische Aufbauten werden zugelassen, da diese flächenmäßig kleiner und somit eine geringere räumliche Wirkung als Gebäude haben.

Für die Grundstücke ist aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzelhäuser zugelassen. Dies entspricht ebenfalls der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Aufgrund der Nähe zum Wald wurde die Baugrenze im Osten des Wohngebiets im Einvernehmen mit dem Forstamt nur geringfügig erweitert und überwiegend an den Verlauf der bisher geltenden Baugrenze angepasst.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen, Carports und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Zur effizienten Ausnutzung des Wohngebiets werden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Gewässerschutzstreifen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die bestehenden Freileitungen sind zu dulden und die notwendigen Sicherheitsabstände sind einzuhalten, um die Stromversorgung dauerhaft gewährleisten zu können.

Die Duldungspflicht von Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränken in einem bis zu 0,50 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Mit der Ausweisung von Leitungsrechten wird die bestehende Wasserverbindungsleitung VWT 100 der Gemeinde Dotternhausen und die Wasserleitung DN 1100 St Sw des Zweckverbands Wasser-versorgung-Bodensee auf Privatgrundstücken im Bestand dauerhaft gesichert und vor einer Überbauung geschützt. Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen werden nur nach Prüfung und Zustimmung der Leitungsbetreiber zugelassen.

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

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen darf aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung weiterhin mit dem Schmutzwasser über den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Es wird empfohlen, das insbesondere auf neuen baulichen Anlagen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser auf dem Grundstück zu versickern oder verzögert in ein Gewässer einzuleiten. Mit dieser Empfehlung soll ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet werden.

## 5. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

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

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

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die zeitgemäße individuelle Wohnbaunutzung angepasst sind. Durch die Zulassung aller Dachformen können den Bauherren somit Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung des geplanten Anbaus und der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien untersagt. Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Aus ortsbildprägenden Gründen und zur Verbesserung der Lichtverhältnisse im Innenraum werden Dachaufbauten weiterhin zugelassen.

Aus ortsbildprägenden Gründen werden grelle und fluoreszierende Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt. Durch Ausschluss von Kunststoffverkleidung an Gebäudefassaden soll die Materialauswahl auf qualitative Materialien begrenzt werden. Kunststoffmaterialien können z.B. schmelzen und schließlich großen Schaden durch Entfachung des Feuers verursachen.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze und vergleichbare Anlagen aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen.

Aus ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen sind nicht zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur ausreichenden Deckung des Stellplatzbedarfs im Wohngebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze pro Wohneinheit mit 2 festgelegt. Für die Einliegerwohnung wird die Stellplatzverpflichtung aus verkehrstechnischen Gründen sowie in Anbetracht der möglichen Wohnungsflächengröße gemäß § 37 LBO auf 1 Stellplatz beschränkt.

## 6. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasen III, 7. Änderung“ erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 1.973 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

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

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

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

## 7. Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die bebauten Grundstücke von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen und somit um kleinflächige innerörtliche Wohnbauflächen mit Gärten ohne hochwertige Biotopstrukturen. Durch den geplanten Anbau wird kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Auf die Erstellung eines Umweltbeitrags und die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse kann daher verzichtet werden.

## 8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereichs	1.973
darin enthalten:	
Wohngebietsfläche	1.973

Balingen, den

Dotternhausen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Marion Maier  
Bürgermeisterin