



Gemeinde Dotternhausen

Bebauungsplan „Steinacker I, 4. Änderung“

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
örtliche Bauvorschriften und
Begründung**

Fassung: 25.03.2026

FRITZ &
GROSSMANN





Projekt: Bebauungsplan „Steinacker I, 4. Änderung“
in Dotternhausen

Planungsträger: Hauptstraße 21
72359 Dotternhausen

Landkreis: Landkreis Zollernalbkreis

Projektnummer: 1282

Bearbeitung: Schriftliche Ausarbeitung:
Elena Agapova, M. Eng.
Irina Oreschko, Dipl.-Ing.

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc. (Büroleitung)

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 | 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 | Telefax 07433/930364
E-Mail 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.....	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	5
4	Hinweise	10
5	Pflanzlisten.....	13
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....	15
7	Begründung	18
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)	Anhang
	Entwässerungsplanung.....	Anhang
	Geotechnischer Bericht.....	Anhang

1 Verfahrensvermerke

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

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

Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin

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

Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin



2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 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 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

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

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinacker I, 4. Änderung“, Dotternhausen umfasst teilweise das Flurstück 298 des seit 07.01.1992 rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinacker“. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die im Nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen ersetzt.

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen 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; §§ 1-23 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind 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 und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Teilfläche 1 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Teilfläche 1 und 2:

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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

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

Teilfläche 1:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flach- und Pultdach beträgt 6,50 m.

Teilfläche 2:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flach- bzw. Pultdach und Staffelgeschoss beträgt 9,50 m.

Teilfläche 1 und 2:

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

Die Traufhöhe bemisst sich von der EFH und ergibt sich als Schnittpunkt aus der Fassade und der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

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

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



5. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Teilfläche 2 sind zwei Einzelhäuser mit 5 Wohnungen pro Einzelhaus zu realisieren.

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

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze“ ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

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

Teilfläche 1:

Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind unter Einhaltung des Mindestabstandes von 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Teilfläche 2:

Carports und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb von überbaubaren Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von ca. 1,0 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

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

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder am Einmündungsbereich sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten (vgl. Örtliche Bauvorschriften Nr. 3.1 Einfriedungen).

9. 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.

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

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

11. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Regenwasserkanal sind auf Privatgrundstücken Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von bis zu 2,0 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.

12. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das häusliche Abwasser sowie das Niederschlagswasser von gewerblich genutzten befestigten Flächen ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Die Ableitung des häuslichen Abwassers hat grundsätzlich per Hebeanlage zu erfolgen. Nur wenn im Baugesuch nachgewiesen werden kann, dass eine Entwässerung im Freispiegel möglich ist, darf von einer Hebeanlage abgesehen werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von nicht gewerblich genutzten befestigten Flächen dürfen nicht über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Das auf dem Grundstück außer auf gewerblich genutzten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über das von der Gemeinde hergestellte Regenwassersystem abzuführen. Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie zur Brauchwassernutzung werden für jedes Grundstück Retentionszisternen vorgeschrieben. Die Zisternen erhalten pro Grundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 5 m³.

Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass der Gesamtabfluss in Richtung Kälberbach über ein zusätzliches Rückhaltevolumen auf der gemeindeeigenen Fläche für zusätzliche Retentionszisterne so gedämpft wird, dass der zukünftige Abfluss sich zum heutigen Abfluss in unbebautem Zustand mit $Q_{dr} = AE \times 0,1 \times 15, n=1$ nicht erhöht.

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen. Die ausführliche Darstellung der festgesetzten Maßnahmen kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entnommen werden.

Vermeidungsmaßnahme 1 (Fledermäuse)

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

Vermeidungsmaßnahme 2 (Vögel)

Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen und Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Ende Februar).

Vermeidungsmaßnahme 3 (Vögel insb. Singvögel)

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung.

14. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von Spielanlagen und -geräten sind zulässig.

Die im zeichnerischen Teil dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwassermanagement“ ist für die Anlage einer zusätzlichen Retentionszisterne vorgesehen. Die Gemeinde behält sich vor, die Größe der Zisterne sowie deren technische Gestaltung im Zuge der Erschließungsarbeiten anzupassen. Die Grünfläche ist zu extensivieren und als eine magere, artenreiche Wirtschaftswiese zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (Mähzeitpunkt ab 15. Juli und im September). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

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

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

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 5 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)**Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten**

Je 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 2 und zwei heimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

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

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Dotternhausen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Marion Maier

Bürgermeisterin



4 Hinweise

1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz-zonen und Überschwemmungsgebieten.

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

2. Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nahe dem Gewässer „Kälberbach“ (Gewässer-ID 2056). Der Gewässerrandstreifen beträgt 5 m, bemessen ab der Böschungsoberkante.

Nach § 38 WHG und § 29 WG gelten innerhalb des Gewässerrandstreifes nachfolgende Nutzungsgebote und -verbote:

- a. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist verboten.
- b. Die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen ist im Gewässerrandstreifen untersagt.
- c. Die Fläche darf nicht versiegelt oder in sonstiger Weise nachteilig beeinträchtigt werden.
- d. Der Gewässerrandstreifen ist von Ablagerungen jeglicher Art, wie zum Beispiel Komposthaufen oder Brennholzstapel usw., freizuhalten.
- e. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist ebenfalls verboten.

Ausführliche Informationen zum Gewässerrandstreifen können dem Leitfaden oder der Kompaktinformation entnommen werden. Diese beiden Unterlagen sind kostenlos zum Download verfügbar unter: <https://wasserundboden.kea-bw.de/lebensraum-gewaesser/gewaesserrandstreifen>

3. Niederschlagswasser

Es wurde geprüft, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers schadlos und mit vertretbarem Aufwand ohne nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken erreicht werden kann. Bei dem Versickerungsversuch durch das Geoteam Rottweil war eine optisch messbare Wasserspiegelabsenkung nicht erkennbar. Der im Umfeld von Schurf 1 anstehende Bodenhorizont (Verwitterungsdecke Opalinuston-Formation) weist ungünstige Versickerungseigenschaften auf und ist gemäß DIN 18130 in den Durchlässigkeitsbereich „sehr schwach durchlässig“ einzustufen (vgl. Geotechnischer Bericht vom 05.11.2024, Geoteam Rottweil).

Die Gemeinde Dotternhausen beabsichtigt für das Plangebiet im Zuge der Erschließung ein Regenswassersystem herzustellen. Nähere Ausführungen sind der Entwässerungsplanung des Planungsbüros Hermle - Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG zu entnehmen, die als Grundlage für die allgemein gehaltenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinacker I, 4. Änderung“ dient.

Die Gemeinde behält sich vor, die Größe der Retentionszisternen sowie deren technische Gestaltung im Zuge der Erschließungsarbeiten anzupassen.



Es wird darauf hingewiesen, dass nicht in jedem Fall eine Freispiegelentwässerung gewährleistet werden kann, weshalb die Entwässerung vordergründig über Hebeanlage erfolgen muss. Nur wenn ein Bauherr auf Ebene des Baugesuchs die Ableitung des häuslichen Abwassers im Freispiegel nachweisen kann, darf von einer Hebeanlage abgewichen werden.

4. 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.

5. Denkmalpflege

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

6. 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).

7. Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt.

ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

8. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind 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.

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.

9. Außenbeleuchtung (vgl. Vermeidungsmaßnahme 1, planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13)

Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten. 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.

10. Maßnahmen gegen Vogelschlag (vgl. Vermeidungsmaßnahme 3, planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13) und Kleintierfallen

Bei Glasfronten ist mittels zielgerichteter Fassadengestaltung darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren (vgl. Vermeidungsmaßnahme 3, planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13). 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.

11. Einfriedungen

Die entsprechend der Höhe der Einfriedung gesetzlich erforderlichen Abstände zum Nachbargrundstück (vgl. Nachbarrechtsgesetz) sind einzuhalten.

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, UBW 2024)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Pflanzliste 2: 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 Dolleseppler

Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW 2024)	
<i>Acer campestre</i>	Maßholder, Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	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>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose



<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



Bebauungsplan „Steinacker I, 4. Änderung“ in Dotternhausen

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: 25. März 2026

RECHTSGRUNDLAGEN

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 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinacker I, 4. 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

Innerhalb der Teilfläche 1 sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zugelassen.

Und innerhalb der Teilfläche 2 sind nur Flach- und Pultdächer mit Staffelgeschoss mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Vorbauten, Eingangsüberdachungen sowie für Nebenanlagen sind alle Dachformen und -neigungen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen, sodass deren Dachneigung maximal 15° betragen darf.

1.2 Dacheindeckung

Um den Abflussbeiwert des Niederschlagswassers möglichst zu reduzieren, sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° auf 100 % der Dachfläche zu begrünen.

Ausnahmen und Befreiungen von dieser Vorschrift werden nicht zugelassen.

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, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

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

1.3 Fassadengestaltung

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

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

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



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

3.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen im Bereich der im zeichnerischen Teil entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Sichtfelder darf maximal 0,80 m betragen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 8). Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen.

Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig. Stützwände sind zur Absicherung des Hangs zulässig.

3.2 Oberflächenbefestigung

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen. Ausgenommen hiervon sind gewerblich genutzte befestigte Flächen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.3 Gartengestaltung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

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

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

5. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen mit einer Größe von weniger als 60 m², für diese ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Die Anzahl der Gesamtstellplätze wird auf volle Zahlen aufgerundet.

Aufgestellt:

Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Ausgefertigt:

Dotternhausen, den

Marion Maier

Bürgermeisterin





Bebauungsplan „Steinacker I, 4. Änderung“ in Dotternhausen

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: 25. März 2026



INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen	20
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	20
1.2	Städtebauliches Konzept.....	21
1.3	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	22
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	23
2	Erschließung	25
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	25
2.2	Stromversorgung.....	25
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	25
3	Übergeordnete Planungen	26
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	26
3.2	Flächennutzungsplan	27
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	27
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	29
6	Bebauungsplanverfahren	30
7	Natur und Landschaft.....	31
8	Flächenbilanz	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinacker“ und aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Große Wiese II“ und Geltungsbereich des Plangebiets „Steinacker I, 4. Änderung“.....	20
Abbildung 2:	Überlagernde Darstellung des Plangebiets "Steinacker I, 4. Änderung" und der durch die Planung berührten oder an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne.....	21
Abbildung 3:	Auszug aus dem städtebaulichen Konzept „Steinacker I, 4. Änderung“	22
Abbildung 4:	Bestandaufnahme Plangebiet.....	23
Abbildung 5:	Übersichtslageplan.....	24
Abbildung 6:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	24
Abbildung 7:	Lageplan mit Darstellung der Retentionszisternen.....	26
Abbildung 8:	Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	26
Abbildung 9:	Ausschnitt des FNP.....	27

1. Rahmenbedingungen

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Dotternhausen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinacker I, 4. Änderung“ eine ca. 4.373 m² große bisher unbebaute Wiese der Wohnnutzung zuzuführen.

Der seit 1979 rechtskräftige Bebauungsplan „Steinacker“ stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dar und weist am nordöstlichen Rand einen Fußweg aus, der das Steinacker Wohngebiet mit dem Ortszentrum verbinden soll. Da die festgesetzte Nutzung nie umgesetzt wurde, wird die unbebaute Fläche in Fortsetzung des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Große Wiese II“ als ein Wohngebiet entwickelt. Aufgrund der innerörtlichen Baulandentwicklung kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehr- und Einfamilienhäusern zu schaffen. Geplant sind mindestens 6 Bauplätze die in Anbindung an die Schulstraße über eine geplante innerörtliche Stichstraße erschlossen werden sollen. Zudem wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der im Nordwesten des Plangebiets vorhandene öffentliche Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Eine weitere planungsrechtlich gesicherte öffentliche Grünfläche soll der Entwässerung des geplanten Wohngebiets dienen.

In Dotternhausen stehen nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung, sodass die Gemeinde hiermit ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen nachkommt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und der steigenden Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden.

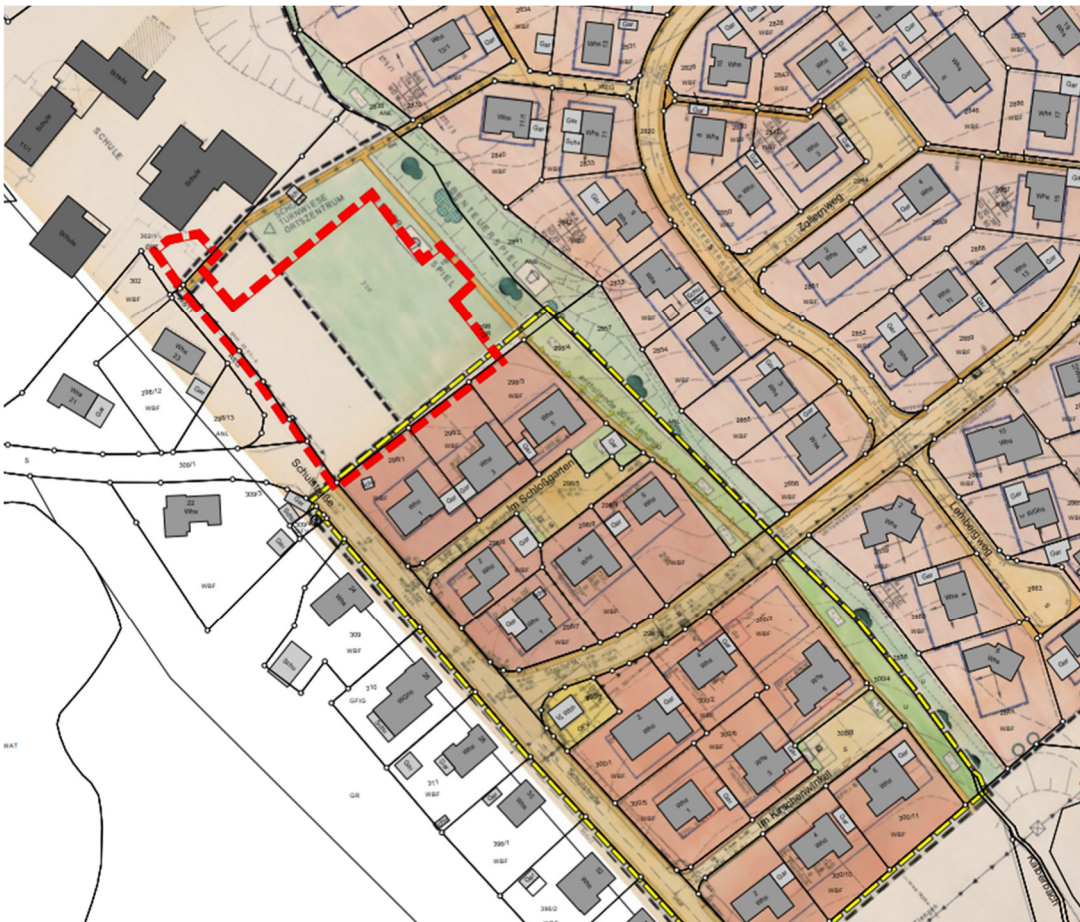
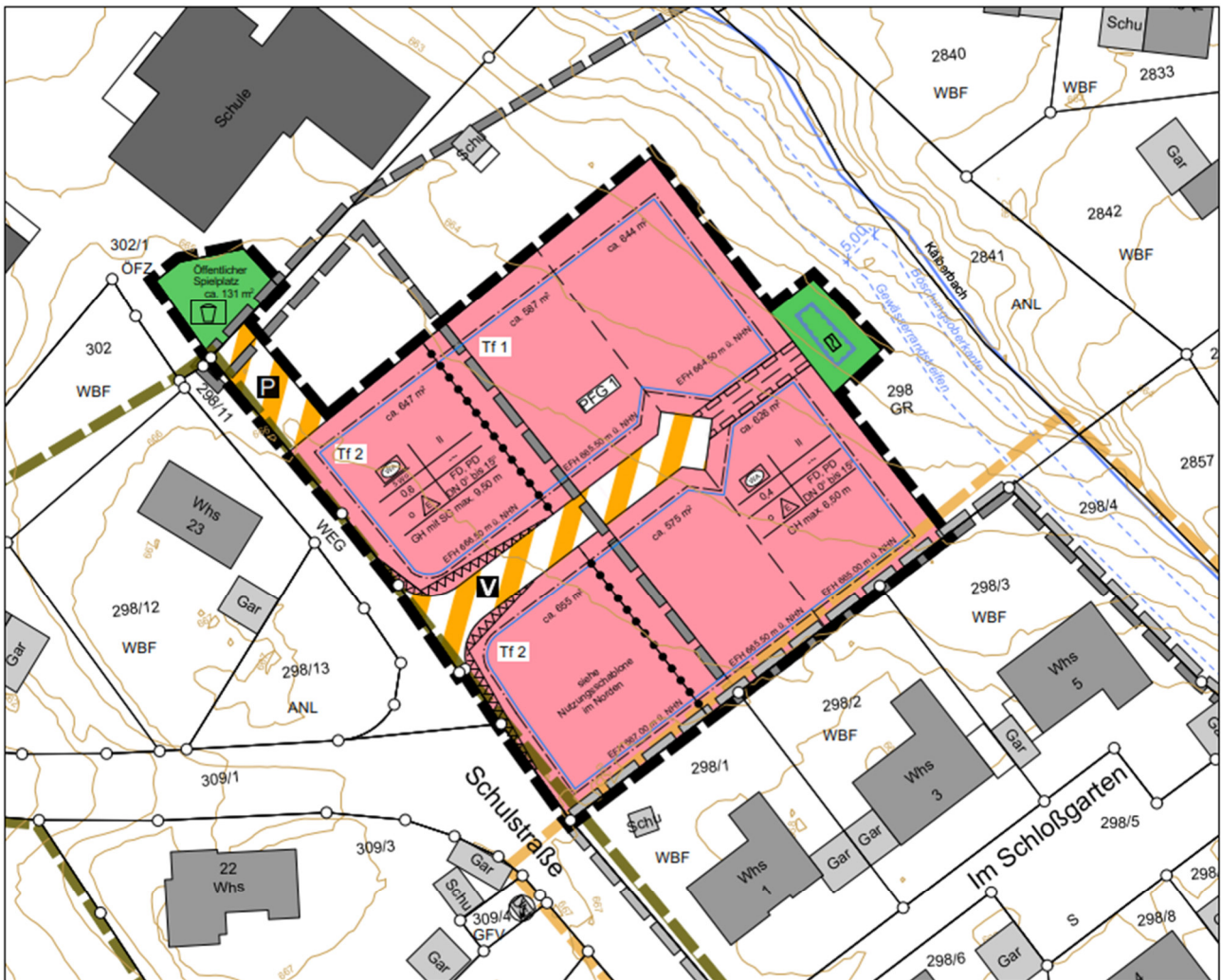


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinacker“ (schwarze Balkenlinie) und aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Große Wiese II“ (gelbe Balkenlinie) und Geltungsbereich des Plangebiets „Steinacker I, 4. Änderung“ (rote Balkenlinie)







- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Geltungsbereich des Bebauungsplans "Steinacker", genehmigt am 24.04.1979 und des Bebauungsplans "Steinacker", 1. Änderung, rechtskräftig seit 07.01.1992 |  | Geltungsbereich des Bebauungsplans "Große Wiese II", rechtskräftig seit 14.11.1973 |
|  | Geltungsbereich des Bebauungsplans "Große Wiese", rechtskräftig seit 23.09.1965 |  | Geltungsbereich des Bebauungsplans "Große Wiese II - 1. Änderung", rechtskräftig seit 15.02.2012 |

Abbildung 2: Überlagernde Darstellung des Plangebiets "Steinacker I, 4. Änderung" und der durch die Planung berührten oder an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne

1.2 Städtebauliches Konzept

Das zukünftige Wohngebiet „Steinacker I, 4. Änderung“ wird auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts entwickelt, welches die wesentlichen Aspekte, wie verkehrliche Erschließung, die Festlegung der überbaubaren Fläche in Anbetracht der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung berücksichtigt.

Das Städtebauliche Konzept sieht für das ca. ca. 4.373 m² große Gebiet insgesamt 6 Bauplätze vor. Die Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser liegen bei ca. 575 m² bis 644 m². Außerdem sind zwei Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohneinheiten pro Einzelhaus entlang der Schulstraße geplant. Die für die Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bauplätze haben eine Größe von je ca. 650 m².

Für die Einwohner des Mehrfamilienhauses sind nur überdachte Stellplätze wie Carports und nicht überdachte Stellplätze vorgesehen.



Nach der vorliegenden konzeptionellen Planung wird eine Einwohnerdichte von ca. 66,3 EW / ha erreicht.

Berechnung der Wohnbaudichte

- 4 Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit je 1,2 WE = $4 \times 1,2 = 4,8$ WE
- 2 Geschosswohnungsbau mit je 5 WE = $2 \times 5 = 10$ WE

- $14,8 \text{ WE} \times 2,2 \text{ EW} = 32,56 \text{ EW}$

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS417016>)

- 6 Bauplätze mit insg. 32,56 EW auf 0,491 ha
- Wohnbaudichte 32,56 EW / 0,491 ha = 66,3 EW / ha

Das städtebauliche Konzept ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 3: Auszug aus dem städtebaulichen Konzept „Steinacker I, 4. Änderung“, Stand: 25.03.2026

1.3 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Der zentrale Bereich des Plangebiets zeichnet sich durch eine Mähwiese aus. Die im Südosten und Westen unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung besteht überwiegend aus bis zu zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit geneigten Dachformen und strukturreichen Gärten. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch eine hohe Heibuchenhecke und einen mit einem Maschendrahtzaun eingegrenzten Hühnerstall mit Freilaufbereich begrenzt. Im Nordosten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets auf einem flach nach Nordosten abfallenden Hang verschiedene Gehölze entlang des Gewässers „Kälberbach“ (Gewässer-ID 2056). Im Bereich des Schulgeländes sind ein öffentlicher Spielplatz sowie weiter nördlich, ein Fußweg vorzufinden, der über eine kleine Brücke eine direkte Wegeverbindung zum auf der nordöstlichen Seite des Gewässers vorhandenen Wohngebiet und dem Ortszentrum darstellt.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.

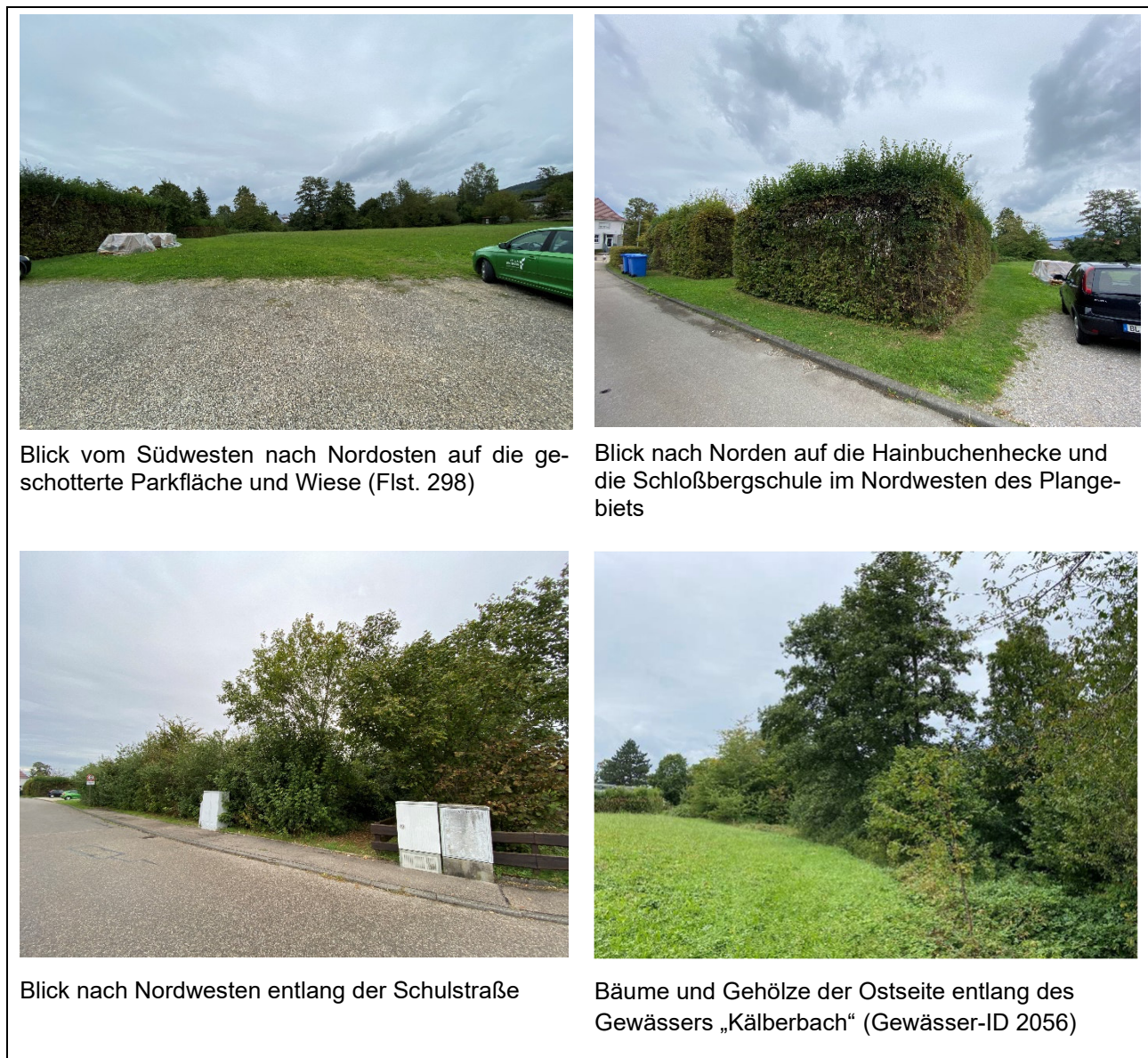


Abbildung 4: Bestandaufnahme Plangebiet (Fritz & Grossmann 09/2024)

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 663 und 667 m ü. NHN am südöstlichen Ortsrand von Dotternhausen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 4.373 m² und umfasst teilweise das Flurstück 298 (Wiese) und einen Teil des Flurstücks 302/1 (Öffentlicher Spielplatz südlich der Schloßbergschule).

Im Südosten des Plangebiets sind Einfamilienhäuser mit Gärten (Flst. 298/1, 298/2, 298/3) vorzufinden. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Schulstraße (Flst. 298/11 und 309/1) begrenzt. Weiter Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Gewässer „Kälberbach“ (Gewässer-ID 2056) (Flst. 2841, 2838), welches von dichten Gehölzstrukturen umgeben wird. Im Nordwesten grenzt die Schloßbergschule (Flst. 302/1) an das Plangebiet an.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebiets dargestellt.

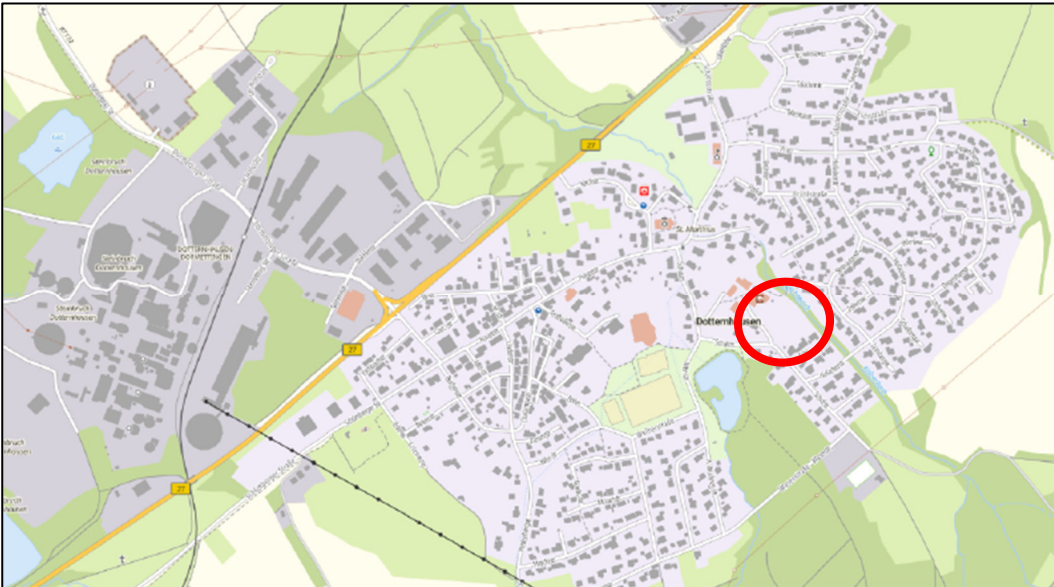


Abbildung 5: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung), Quelle: Geoportal BW

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

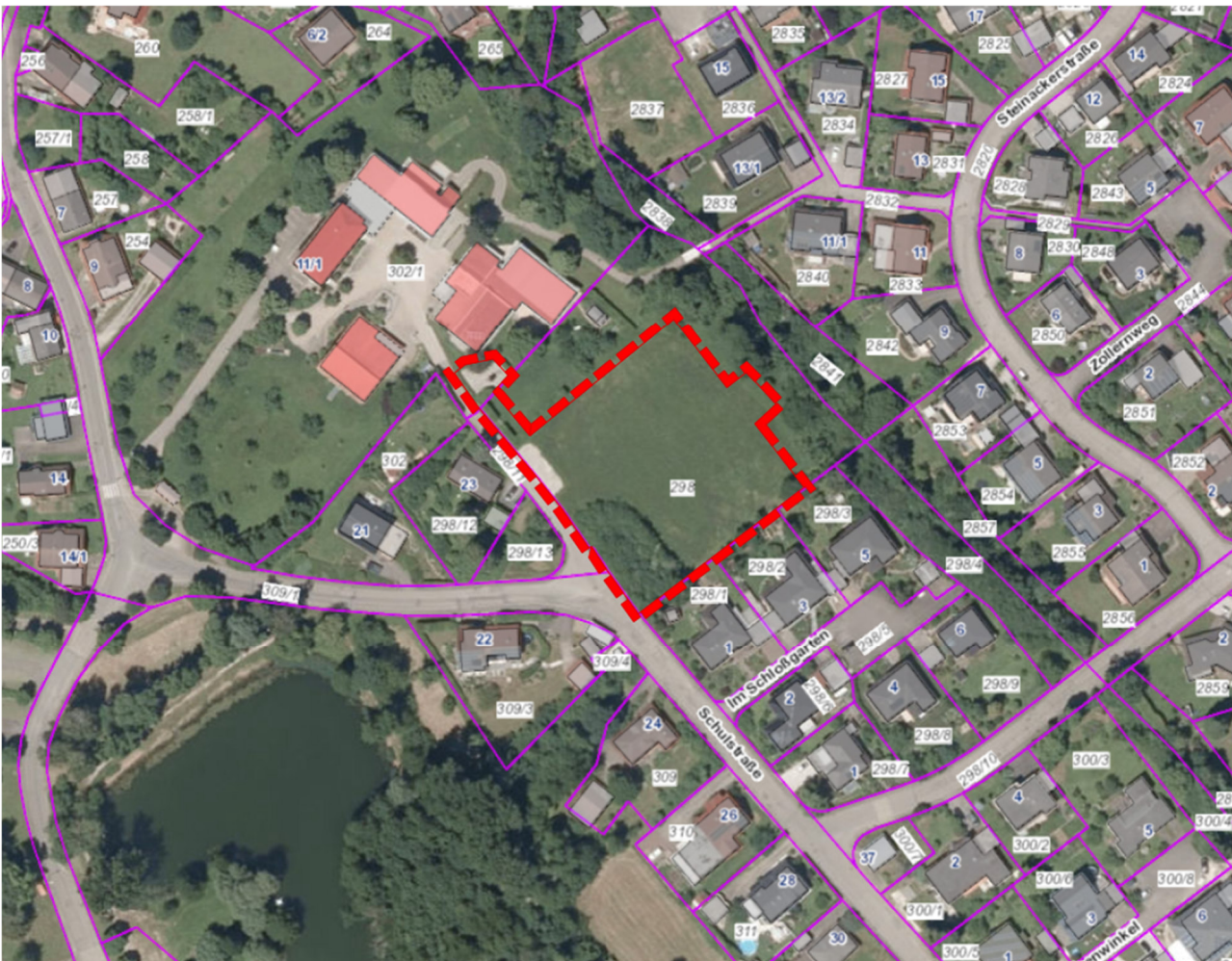


Abbildung 6: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Balkenlinie), Quelle: Geoportal ZAK

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets (Flst. 298) erfolgt über die südwestlich gelegene Schulstraße (Flst. 298/11). Für die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist inmitten des Plangebiets eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit angedacht.

2.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser der geplanten Bebauung können durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Gemeinde Dotternhausen beabsichtigt für das Plangebiet im Zuge der Erschließung ein Regenwassersystem herzustellen. Die Grundstücksentwässerungen außer bei gewerblich genutzten befestigten Flächen sind somit zwingend im Trennsystem vorzunehmen. Nähere Ausführungen sind der Entwässerungsplanung des Planungsbüros Hermlé - Ingenieure für Bau und Umwelt GmbH & Co. KG zu entnehmen, die dem Bebauungsplan „Steinacker I, 4. Änderung“ als Anhang beiliegt.

An das Schmutzwassersystem (Mischwasserkanal) dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer und gewerblich genutzten befestigten Flächen angeschlossen werden. Da eine Freispiegelentwässerung nicht in jedem Fall gewährleistet werden kann, muss die Beseitigung des Abwassers über eine Hebeanlage erfolgen. Nur wenn ein Bauherr auf Ebene des Baugesuchs die Ableitung des häuslichen Abwassers im Freispiegel nachweisen kann, darf von einer Hebeanlage abgewichen werden.

Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie zur Brauchwassernutzung wird die Gemeinde Dotternhausen für jedes Grundstück im Zuge der öffentlichen Erschließung beim Regenwasserhausanschluss eine Retentionszisterne errichten. Die Zisternen erhalten pro Grundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 5 m³.

Um ausreichend Retentionsraum ausweisen zu können, wird zusätzlich zu den Retentionszisternen der Einzelgrundstücke vor Einleitung in den Kälberbach eine weitere Retentionszisterne mit $V = \text{ca. } 10 \text{ m}^3$ vorgesehen. Diese wird auf dem gemeindeeigenen Grundstück im Nordosten des Gebietes platziert (vgl. Planzeichnung, öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwassermanagement“).

Der Gesamtabfluss in Richtung Kälberbach wird so gedämpft, dass sich der Abfluss nach Fertigstellung des Baugebietes gegenüber dem heutigen Abfluss (unbebauter Zustand; nicht versiegelt) nicht erhöht. Als Bemessungsgrundlage wird $Q_{dr} = AE \times 0,1 \times 15, n=1$ angesetzt.

Die Gemeinde behält sich vor, die Größe der Zisternen sowie deren technische Gestaltung im Zuge der Erschließungsarbeiten anzupassen mit der grundsätzlichen Vorgabe, dass sich durch die Gebietsentwicklung der Abfluss in Richtung Kälberbach gegenüber dem heutigen Zustand nicht erhöht.

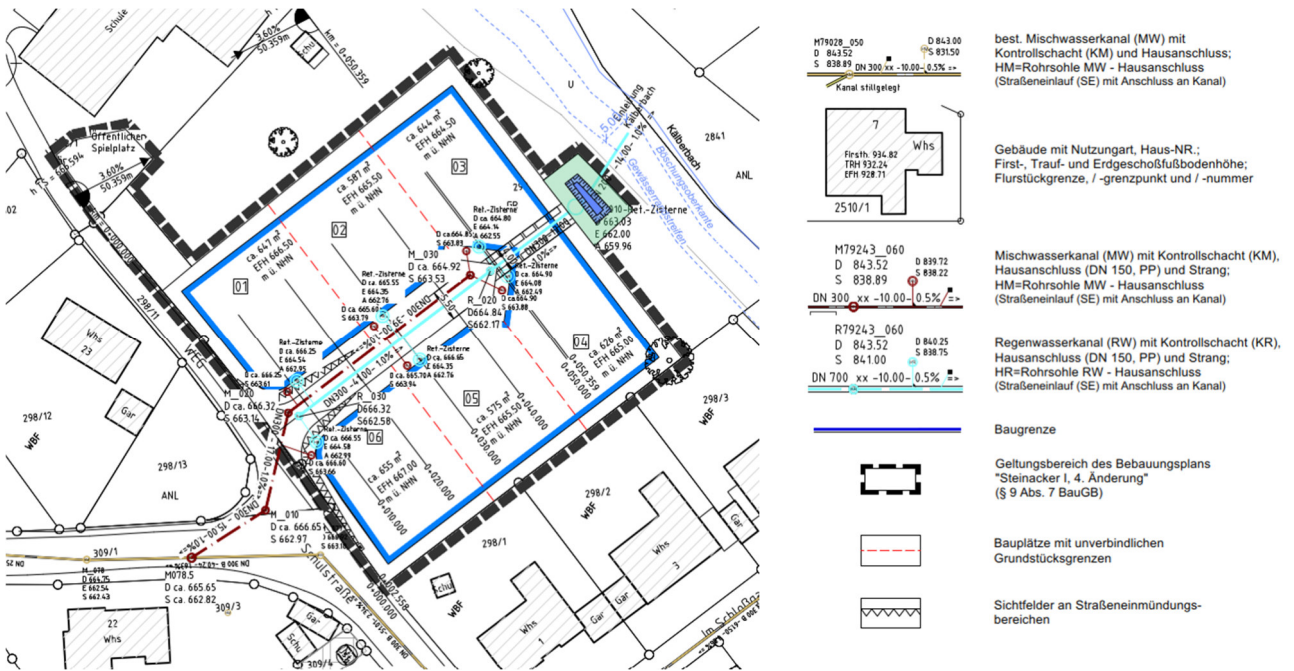


Abbildung 7: Lageplan mit Darstellung der Retentionszisternen (Planungsbüro Hermle, Stand 11.03.2026 mit Ergänzung vom Planungsbüro Fritz & Grossmann)

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.

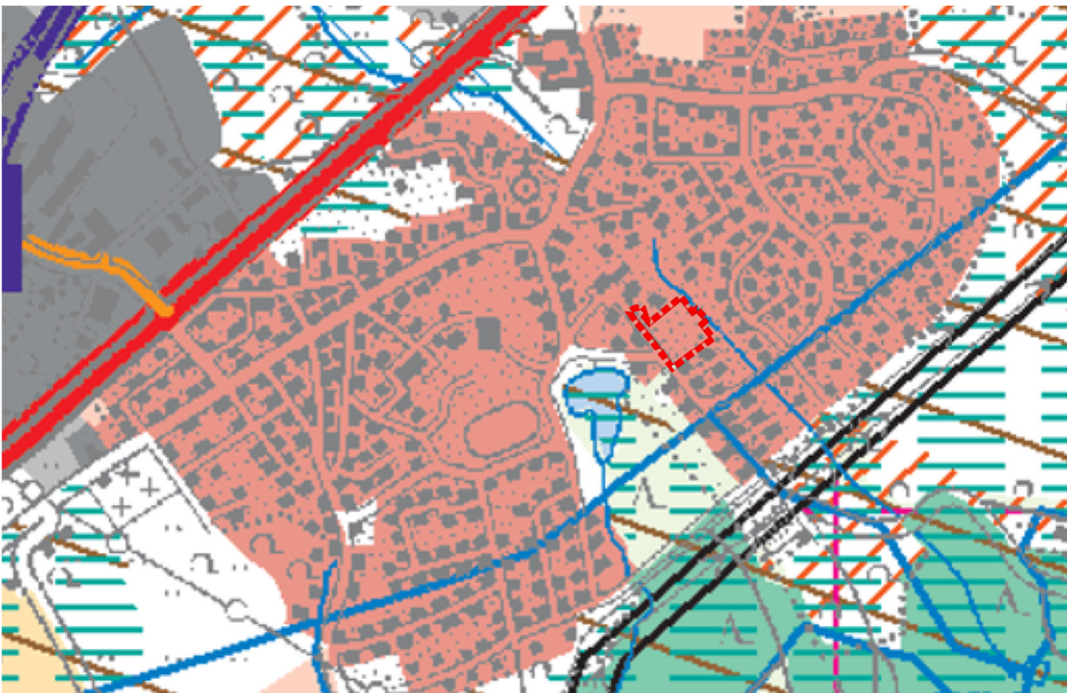


Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (Plangebiet = rote Balkenlinie), unmaßstäblich



3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Schlichemtal stellt das Plangebiet als eine Fläche für Gemeinbedarf dar. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist in einem solchen Fall gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einem Berichtigungsbeschluss zu ändern und als Wohnbaufläche darzustellen.



Abbildung 9: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich, (Plangebiet = rote Balkenlinie)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinacker I, 4. Änderung“, Dotternhausen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung 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 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) und Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich an den Anforderungen der BauNVO und der vorhandenen Bebauung.

Durch die Festsetzung der GRZ mit 0,4 für die Teilfläche 1 sowie mit 0,6 für die Teilfläche 2 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 bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, 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 Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderung den Bau von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern mit ortstypischem und zeitgemäßem Erscheinungsbild zu ermöglichen. Daher wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Teilfläche 1, in der die Errichtung von Einfamilienhäusern in einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Flach- oder Pultdach geplant ist, auf maximal 6,50 m beschränkt. Innerhalb der Teilfläche 2 sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit einem Staffelgeschoss zu realisieren, sodass die Gebäudehöhe maximal 9,50 m betragen darf.

Für die Teilflächen 1 und 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht einer familiengerechten Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Bauplätze zuzusprechen. Deshalb werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gelten weiterhin.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen als untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Um die Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen und die Einwohnerdichte gezielt zu regulieren, wird für die Teilfläche 2 vorgeschrieben, innerhalb dieser Fläche pro Einzelhaus 5 Wohnungen zu realisieren. Nähere Bestimmungen sind dem Kapitel 1.2 „Städtebauliches Konzept“ und dem beiliegenden Städtebaulichen Entwurf zu entnehmen. Dadurch soll im geplanten Wohngebiet gezielt eine Wohnbaudichte von ca. 66,3 EW/ha erreicht werden, um dem Ziel der Raumordnung gerecht zu werden.

Die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie der öffentlichen Stellplätze dient der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Bauplätze sowie der Deckung des zu erwartenden Stellplatzbedarfs.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an den Festsetzungen eines Wohngebietes, welches überwiegend für die Errichtung einer familiengerechten Wohnbebauung geplant ist. Der einzuhaltende Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

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

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Zur effizienten Ausnutzung der Grundstücke werden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. 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 geplante Regenwasserkanalleitung der Gemeinde Dotternhausen 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.

Das auf nicht gewerblich genutzten befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. 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.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind für das Wohngebiet artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V1-V3) durchzuführen. Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind insekten- und fledermausverträgliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Die regelmäßige Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Nordwesten des Plangebiets ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient der dauerhaften Sicherung des bereits vorhandenen öffentlichen Spielplatzes. Darüber hinaus wird im Nordosten des Plangebiets im Sinne einer geordneten Regenwasserbewirtschaftung auf einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich Platz für die Errichtung einer zusätzlichen Retentionszisterne geschaffen. Aus ökologischen Gründen wird eine Extensivierung für diese Grünfläche festgesetzt.

Pflanzgebote wirken sich insgesamt positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung des allgemeinen Pflanzgebots für Hausgärten (PFG 1) sollen pro Bauplatz mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie zwei Sträucher gepflanzt werden, um der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen und den Naturhaushalt zu stärken.

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 innerhalb der Teilfläche 1 werden nur Flach- und Pultdächer zugelassen und innerhalb der Teilfläche 2 werden nur Flach- und Pultdächer mit Staffelgeschoss zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die zeitgemäße individuelle Wohnbaunutzung angepasst sind.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung auf 100 % aller Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden. Zusätzlich wird hierdurch Retentionsvolumen geschaffen, die der wasserwirtschaftlichen Behandlung von Niederschlagswasser entgegenkommt. Daher werden Ausnahmen und Befreiungen von dieser Vorschrift ausgeschlossen.

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, Kehlbleche,

Anlagen für die Gewinnung solarer Energien), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

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.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen werden hinsichtlich deren Gestaltung auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Aus Verkehrssicherheitsgründen sowie in Anbetracht einer möglichen Kabelverlegung auf privatem Grund sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Zudem wird die Höhe der Einfriedungen im Bereich der im zeichnerischen Teil entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Sichtfelder auf maximal 0,80 m beschränkt, um ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum zu gewährleisten.

Um Kleinsäugern Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Aufgrund der naturnahen Umgebung werden geschlossene bauliche Einfriedungen grundsätzlich nicht zugelassen, da diese kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Stützwände sind zur Absicherung des Hangs notwendig und werden daher zugelassen.

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

Aus ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Zum Schutz des Bodens sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Plangebiet sowie der Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze pro Wohneinheit mit 1,5 festgelegt. Für kleinere Wohnungen mit einer Größe von weniger als 60 m² wird die Stellplatzverpflichtung aus verkehrstechnischen Gründen gemäß § 37 LBO auf 1 Stellplatz beschränkt.

6. Bebauungsplanverfahren

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



Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 4.373 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

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

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

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

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 eine kleinflächige innerörtliche Grünfläche ohne hochwertige Biotopstrukturen. Zur Einschätzung, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Nach den Ergebnissen der saP kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung (V1 – V3) ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Durch das geplante Vorhaben im Innenbereich wird kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Auf die Erstellung eines separaten Umweltbeitrags kann daher verzichtet werden.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.



Flächenbilanz	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereichs	4.373
darin enthalten:	
Wohngebietsfläche	3.735
Verkehrsfläche	395
- Verkehrsberuhigter Bereich	284
- Öffentliche Stellplätze	111
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	132
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasser-management“	111

Balingen, den

Dotternhausen, den

i. V. Tristan Laubenstein
BüroleitungMarion Maier
Bürgermeisterin