



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Dorfgebiet „Blumenhalde“, 2. Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	4
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	5
6	Begründung Teil A allgemein .....	7
	Umweltbeitrag .....	Anhang
	Habitatpotenzialanalyse .....	Anhang

Planungsstand: Entwurf

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

Fassung: 04. Dezember 2018

# 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

Gemeinde Dautmergen, den

---

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister

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

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

Gemeinde Dautmergen, den

---

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

*Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind nur planungsrechtliche Änderungen bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Baugrenzen erfolgt.*

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf 5,50 m nicht überschreiten.

### 4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 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. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,5 m sind.

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Dachform, Dachneigung

zulässige max. Gebäudehöhe



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Dorfgebiet „Blumenhalde“, 2. Änderung

## 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: 04. Dezember 2018

*Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften nur bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgt.*

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

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Pultdach und Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 6° zugelassen.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Dautmergen, den

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Dorfgebiet „Blumenhalde“, 2. Änderung

## 6 Begründung Teil A allgemein

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: 04. Dezember 2018

---

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	9
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	9
1.2	Ausgangssituation .....	10
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	12
2	Erschließung.....	12
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	12
2.2	Energieversorgung .....	12
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	13
3	Übergeordnete Planungen.....	13
3.1	Regionalplan Neckar - Alb 2013 .....	13
3.2	Bauleitplanung.....	13
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	14
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	14
6	Bebauungsplanverfahren.....	15
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung .....	16
8	Flächenbilanz .....	16

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Verdeutlichung des Sachverhalts der 2. Änderung des Bebauungsplans „Blumenhalde“.....	10
Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet .....	11
Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot).....	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar – Alb 2013, unmaßstäblich.....	13
Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich .....	14

# **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

## **1.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenhalde“ beabsichtigt die Gemeinde Dautmergen die bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Blumenhalde“ aus dem Jahr 1970 im Hinblick auf die derzeitigen Anforderungen an die im Plangebiet seit 2004 bestehende Nutzung teilweise zu ändern und zu konkretisieren.

Das ehemalige Fabrikgebäude der Fa. Amann und Drescher dient heute der Freiwilligen Feuerwehr Dautmergen. Der käufliche Erwerb der Fläche durch die Gemeinde vor etwa 15 Jahren ermöglichte einen Umbau der ehemaligen Nähreifabrik in ein sehr geräumiges und komfortables Feuerwehrgerätehaus. Im Zuge der Neuanschaffung weiterer Bauhoffahrzeuge und Geräte wird der Neubau eines weiteren Lagerschuppens im Plangebiet unabdingbar.

Um planungsrechtliche Voraussetzungen für die geplante Neubebauung zu schaffen, werden im südlichen Bereich die bisher geltenden Baugrenzen teilweise aufgelöst und an das geplante Vorhaben angepasst. Zudem soll im Osten des Plangebiets der bereits erfolgte Anbau der Garage, der seinerzeit außerhalb der geltenden Baugrenzen genehmigt worden war, innerhalb der neuen Baugrenzen liegen.

Durch den bereits erfolgten Anbau der Garage wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der ersten Bebauungsplanänderung um ca. 2 - 3 m überschritten. Dies erfordert u.a. auch eine entsprechende Vergrößerung des Geltungsbereichs im östlichen Planbereich um ca. 115 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass im Plangebiet nicht nur Flachdächer, sondern auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6° zulässig sein werden.

Der ca. 0,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst teilweise das Flurstück 227/1 sowie den Weg „Blumenhalde“ des Flurstücks 235.

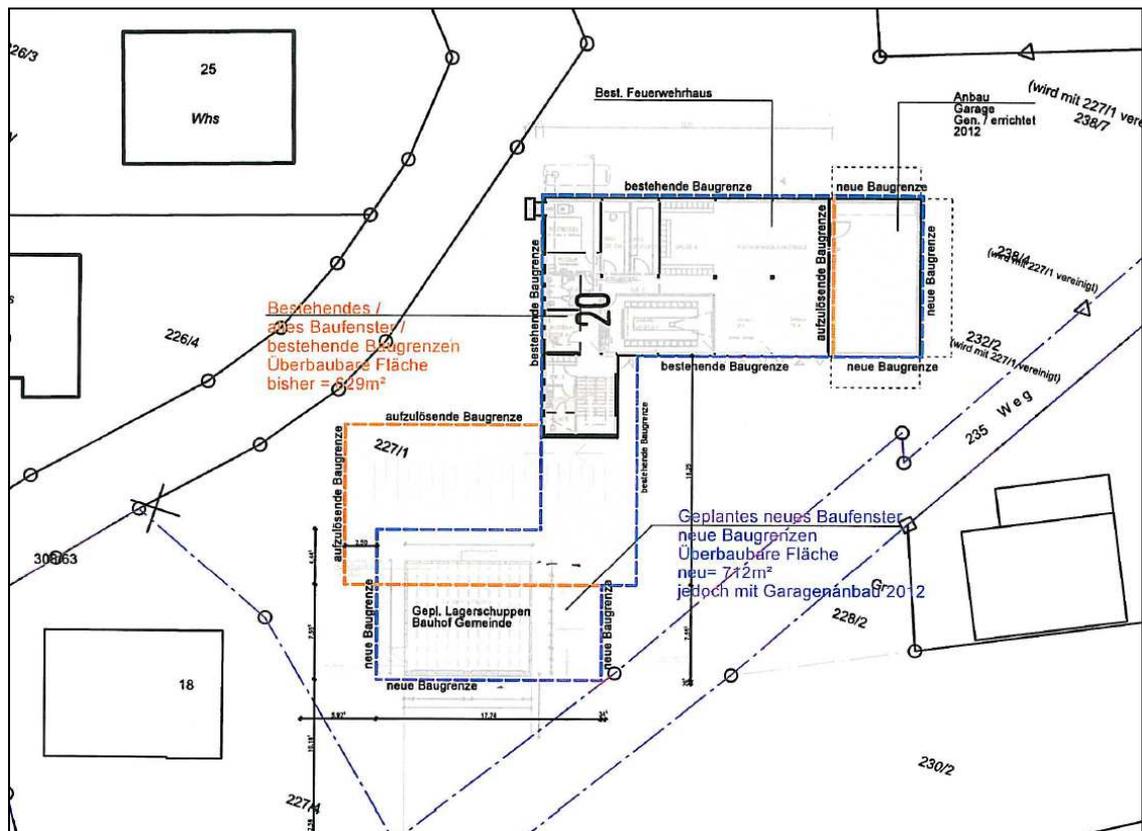


Abbildung 1: Verdeutlichung des Sachverhalts der 2. Änderung des Bebauungsplans „Blumenhalde“, Lageplanskizze von Wäschle Architekten 10/2018

## 1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet „Blumenhalde“ befindet sich in Ortsrandlage im Nordosten der Gemeinde Dautmergen.

Unmittelbar angrenzend an mehrere Einfamilienhäuser entlang der „Blumenstraße“ im westlichen Bereich, schließt das ca. 0,2 ha große Areal in südostexponierter Hanglage das Baugebiet Blumenhalde ab.

Südlich vom Plangebiet ist in einem zweigeschossigen Gebäude mit einer relativ geringen Dachneigung ein Gewerbe angesiedelt.

Innerhalb des Plangebiets südlich des ehemaligen Fabrikgebäudes der ehemaligen Fa. Amann und Drescher, das heute von der Freiwilligen Feuerwehr Dautmergen genutzt wird, befindet sich eine ca. 300 m<sup>2</sup> große Kalkschotter-Fläche. Der ebene Teil dieser Fläche wird derzeit als Stell- und Parkplatz genutzt. Zusätzlich befinden sich dort drei Glascontainer sowie ein Kleidercontainer, die auf einer asphaltierten Fläche seitlich von einem kleinkronigen Baum vorzufinden sind.

Zur Hangbefestigung in diesem Bereich dient eine etwa 0,5 m hohe und mittlerweile kaum als solche erkennbare Mauer.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 611 – 618 m ü. N.N am nordöstlichen Rande der Gemeinde Dautmergen.

Die Lages des ca. 0,2 ha großen Baugebiets zwischen der „Blumenstraße“ und der „Blumenhalde“ ist optimal, um das bestehende Feuerwehrhaus sowie den geplanten Lager-schuppen unbeschränkt erschließen zu können.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage des Plangebietes dar.

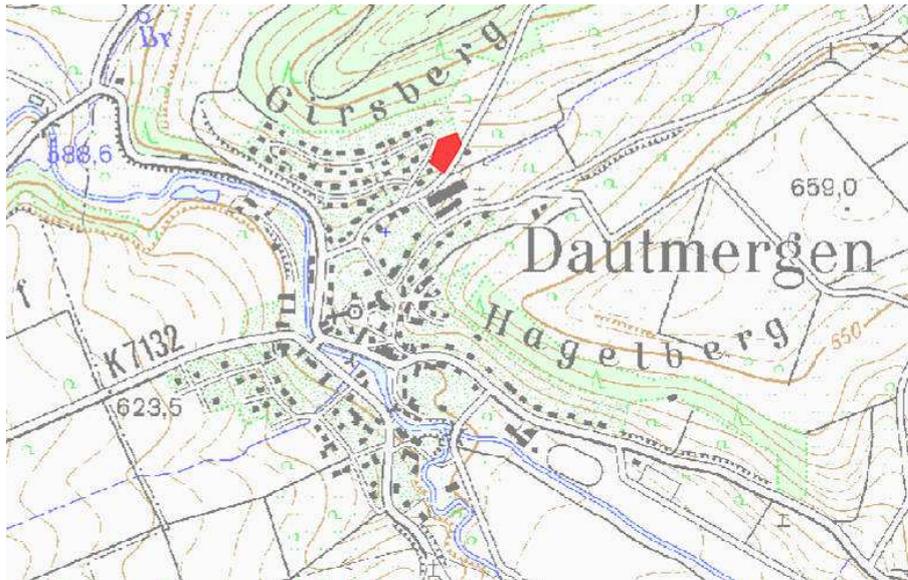


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Blumenstraße“ sowie über den Weg „Blumenhalde“.

Bestehende Leitungen für Frischwasser sowie Abwasser sind in der „Blumenstraße“ auf dem erforderlichen Abschnitt eingelegt.

### 2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Netze BW GmbH und die Gasversorgung durch die Stadtwerke Albstadt gesichert.

## 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz abgeführt werden.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan Neckar - Alb 2013

Für das Plangebiet „Blumenhalde“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan Neckar – Alb 2013, da dieses dort als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

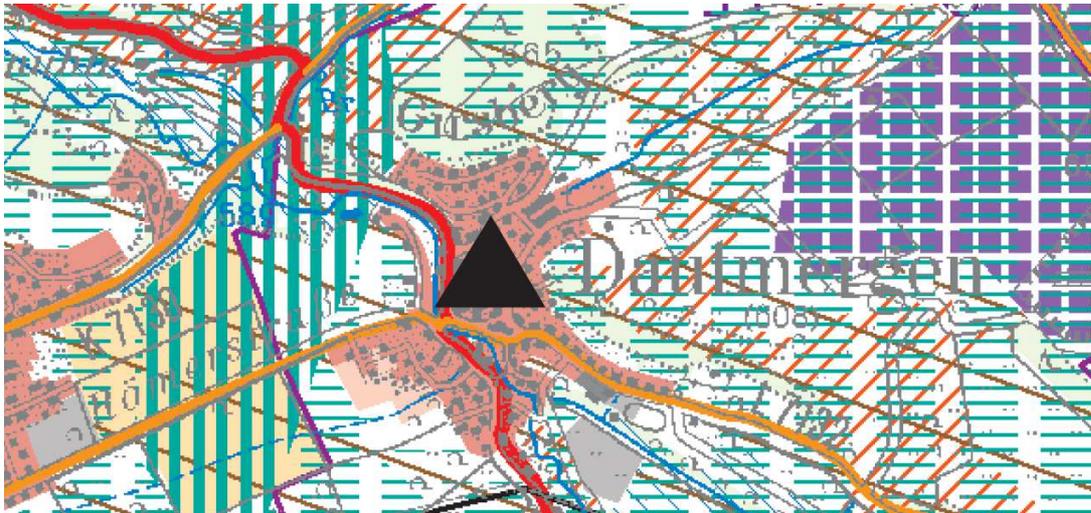


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar - Alb 2013, unmaßstäblich

### 3.2 Bauleitplanung

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplanes GVV Oberes Schlichemtal aus dem Jahr 2017 weist den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche aus.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes vergrößert sich der Geltungsbereich um ca. 115 m<sup>2</sup>, sodass im Osten die Flächen für Landschaft tangiert werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

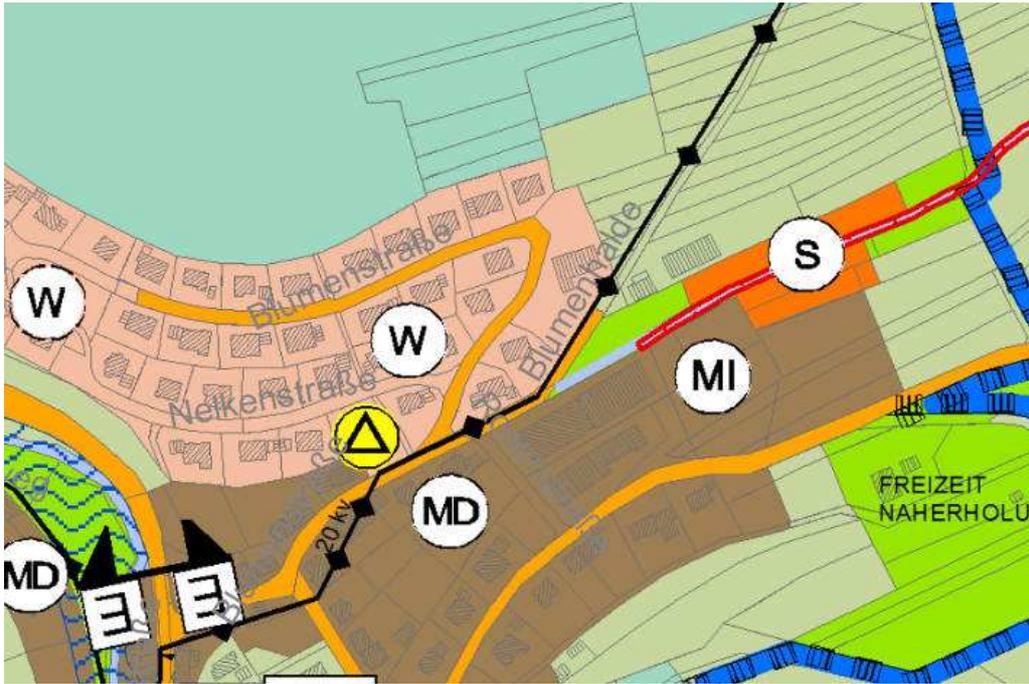


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

#### 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der derzeit rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenhalde“.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenhalde“ sind nur planungsrechtliche Änderungen hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Baugrenzen erfolgt. Aus diesem Grund werden im nachfolgenden ausschließlich die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen begründet.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO aus dem Jahr 1962. In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenhalde“ ist keine maximale Höhe für die baulichen Anlagen festgesetzt. Um das Ortsbild vor einer Überprägung durch zu hohe Gebäude zu schützen, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die maximale Bauhöhe auf 5,5 m beschränkt.

Mit der teilweisen Auflösung von bestehenden Baugrenzen und der Festsetzung von neuen Baugrenzen wird das Baufenster genau auf das geplante Vorhaben angepasst. Zudem wird dadurch der bereits erfolgte Anbau der Garage, der seinerzeit außerhalb der geltenden Baugrenzen genehmigt worden war, nun innerhalb der neuen Baugrenzen liegen. Es werden konkreten Standorte für die bestehende Bebauung und die Errichtung von geplanten baulichen Anlagen geschaffen. Somit wird auch eine Zersiedelung im Baugebiet vermieden.

## 5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Dautmergen 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.

Gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenhalde“ sind örtliche Bauvorschriften bezüglich nur der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgt. Aus diesem Grund werden im nachfolgenden ausschließlich die geänderten örtlichen Bauvorschriften begründet.

Aus städtebaulichen Gründen wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass im Plangebiet nicht nur Flachdächer, sondern auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6° zulässig sein können.

## 6. Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Blumenhalde“ umfasst teilweise das Flurstück 227/1 sowie den Weg „Blumenhalde“ des Flurstücks 235. Hierbei handelt es sich um ein bebautes Einzelgrundstück in Innenbereich. Mit der geplanten Bebauung wird eine Nachverdichtung der Flächen im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann. Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von < 2100 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 gem. § 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 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Ein Umweltbeitrag wurde jedoch erstellt und ist Teil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

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

Ein Umweltbeitrag wurde erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Eine Habitatpotenzialanalyse wurde durchgeführt. Der Umweltbeitrag und die Habitatpotenzialanalyse sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

## 8. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	2.047

### darin enthalten:

Dorfgebietsfläche	1.934
Verkehrsfläche (Straße)	113

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Dautmergen, den

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister