



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Ob den Gärten, 4. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW zum.....	5
5	Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.....	7
5.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....	8
5.2	Ziele und Zwecke der Planänderung.....	8
5.3	Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	9
5.4	Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften .....	9
5.5	Bebauungsplanverfahren .....	10
5.6	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	10

Fassung: 02. Juni 2021

## 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 10.02.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 24.02.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 10.02.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 24.02.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 04.03.2021	bis 06.04.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 08.03.2021	bis 12.04.2021
Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (§ 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), als durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

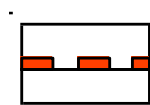
**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)

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

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert bzw. ergänzt. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

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

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens (EFH - Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche.

## 4 Hinweise

### 1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation (Unterjura). Diese ist lokal von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

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

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

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

### 2. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Bronzezeitliche Siedlungsreste“. Hier wurden bei Baumaßnahmen im Jahr 1999 zahlreiche Keramikscherben gefunden, die auf eine Siedlung hindeuten.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Vor Bodeneingriffen ist deshalb frühzeitig (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

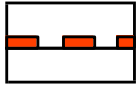
## 5 Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW zum Bebauungsplan „Ob den Gärten, 4. Änderung“

Fassung: 02. Juni 2021

---

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)

Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden um die nachfolgend dargestellten Inhalte geändert bzw. ergänzt. Nicht aufgeführte Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt.

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

#### 1.2 Dächer, Dachformen- und Dachneigungen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 42° zugelassen.

#### 1.3 Dacheindeckung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. ¾ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und 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).

Für Garagen und Nebenanlagen gelten ebenfalls oben genannten Vorschriften.

### 3. Sonstige Festsetzungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### 3.3. Gartengestaltung

Außerhalb der Zuwegung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist nicht zulässig.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Dautmergen, den

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Ob den Gärten, 4. Änderung“

## **6 Begründung zur Änderung des Bebauungsplans**

Fassung: 02. Juni 2021

---

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)

## 6.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das ca. 1,21 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dautmergen auf einer Höhe von ungefähr 614 m ü. NN und umfasst die Flurstücke Nr. 1820 (teilweise), 1821 (teilweise), 1821/2, 1821/3, 1821/4, 1821/5, 1821/6, 1821/7, 1821/8, 1821/9, 1821/10, 1823/1, 1823/2, 1823/3, 1823/4, 1824/1, 1824/2.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans entnommen werden.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

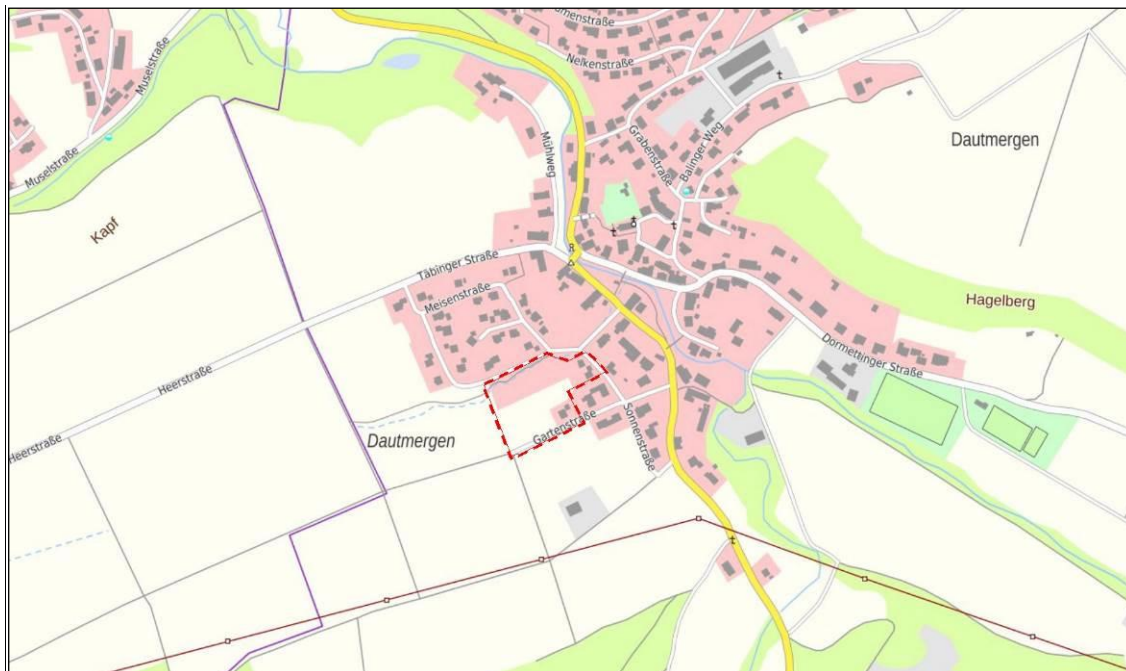


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (rot), unmaßstäblich

## 6.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Dautmergen hat mit der Aufstellung des zwischenzeitlich mehrfach geänderten und im Jahr 2010 erweiterten Bebauungsplans „Ob den Gärten“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbauentwicklung der letzten Jahre geschaffen.

Stand heute sind einige Bauplätzen im südlichen Bereich des Bebauungsplans noch nicht bebaut. Des Weiteren plant die Gemeinde derzeit die zweite Erweiterung des Wohngebietes in westlicher Richtung. Für diese zweite Erweiterung sieht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans vor, neben der klassischen Dachform des Satteldachs, auch modernere Bauweisen und Gebäudearchitekturen wie z.B. Flachdächer und Pultdächer zu ermöglichen.

Durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans sollen auch im bestehenden und noch nicht vollständig bebauten Teil des Wohngebiets die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auch hier moderne Gebäudearchitekturen zu ermöglichen und damit einheitliche Rahmenbedingungen und Gestaltungsvorschriften für die Bauwilligen zu schaffen.



Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen teilweise geändert werden. Die Begründung hierzu kann den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

### **6.3 Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **6.3.1 Maß der baulichen Nutzung**

##### Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan legt eine maximale Firsthöhe von 7 m und eine maximale Traufhöhe von 4 m fest. Da mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften alle Dachformen zugelassen werden sollen, werden gestaffelte Höchstgrenzen für die unterschiedlichen Dachformen festgesetzt.

### **6.4 Begründung zur Änderung der Örtlichen Bauvorschriften**

#### **6.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### Dachformen und Dachneigungen

Um den gegenwärtigen Anforderungen an eine zeitgemäße Bauweise und Architektur Rechnung zu tragen, werden alle Dachformen zugelassen. Der rechtskräftige Bebauungsplan legt eine zulässige Dachneigung zwischen 30° und 42° fest. Wie in der geplanten 2. Erweiterung des Bebauungsplans wird an einer maximalen Dachneigung von 42° festgehalten und Einheitlichkeit zu gewährleisten.

##### Dacheindeckung

Um moderne Dacheindeckungen zu ermöglichen, sind neben roten und braunen, auch anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen für Dächer bis zu 5° auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. Dennoch soll die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden, weshalb bei der Errichtung von Solaranlagen in dachparalleler Ausführung auf ca.  $\frac{3}{4}$  der Dachfläche, auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

#### **6.4.2 Sonstige Festsetzungen**

##### Gartengestaltung

Die Gestaltung der Gärten soll auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen. Dieser soll sich positiv auf das Ortsbild sowie auf das Klima auswirken und Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten. Durch die Anlage von vegetationsreichen Gärten können auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten geschaffen werden. Aus diesen Gründen ist die Anlage von „Schottergärten“ unzulässig.

## **6.5 Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bauchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. Erläuterungen zur Auswirkung der Planung in Kapitel 5.7).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen 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 vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

## **6.6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft**

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 5.5 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im vereinfachten 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 abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das vereinfachte 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 und werden nachfolgend behandelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Ob den Gärten“ im Jahre 2010 wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und einer Eingriffs-/Ausgleichsplanung erstellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung des Plangebiets entstanden sind, wurden somit bereits ausgeglichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Nutzungsänderungen vor. Geändert werden lediglich Dachformen und Gebäudehöhen.

Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten. Gemäß § 1a, Abs.3, letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Ob den Gärten“ im Jahre 2010 wurde außerdem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

(saP) erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sich durch die Realisierung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ob den Gärten“ in Dautmergen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben. Im Rahmen der saP wurden außerdem keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch die zwischenzeitlich weitgehende Bebauung des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Arten des Anhangs IV im Plangebiet angesiedelt haben, die zur Auslösung von Verbotstatbeständen führen würden.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Dautmergen, den

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister