



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. 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	Füllschema der Nutzungsschablone .....	9
5	Hinweise .....	10
6	Pflanzlisten .....	14
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	16
8	Begründung Teil A allgemein .....	19
	Begründung Teil B Umweltbeitrag inkl. Pflanzplan .....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	Anhang
	Antrag auf Ausnahme nach §30 BNatSchG .....	Anhang

Planungsstand: Entwurf  
zur erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung  
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.  
2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Fassung: 04. Juni 2021

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 11.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 18.12.2019
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 04.03.2021	bis 06.04.2021
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 16.06.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§§ 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)		am 16.06.2021
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§§ 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)		am
Erneute öffentliche Auslegung (§§ 3 (2) i.V.m. 4a (3) BauGB)	vom	bis
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 4 (2) i.V.m. 4a (3) 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 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: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**Nachbarrechtsgesetz (NRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65)

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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

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

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

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

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

#### 2.3 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach sowie Walmdach und Zeltdach 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.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen oder Balkonen ist bis zu 1,00 m zulässig

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

Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage zu gewährleisten. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge, entsprechenden festgesetzten Baugrenzen, auf 3,0 m reduziert werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung der Garage zur Straße ist ein Abstand von 1,0 m zur Straßenkante einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

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

Nebenanlagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit insgesamt maximal 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,50 m zulässig.

#### 7. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1. Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Sie dienen den öffentlichen Zwecken und dürfen als Verkehrsflächen angelegt werden.

#### 9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen. Sie werden ausschließlich zur Herstellung einer barrierefreien Verkehrsfläche zugelassen.

Aufschüttung und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Trassenkörpers erforderlich sind, wenn technisch erforderlich auch Stützmauern, sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

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

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

#### 11. Offene Gräben (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die bestehenden offenen Gräben, in und außerhalb des Plangeltungsbereichs werden dem Baugebiet für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Dächern, Drainagen und befestigten Verkehrsflächen zugeordnet. Der Niederschlagsabfluss darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden; das Wasser wird im Trennsystem und über offene Gräben der Vorfluter zugeführt. Das gleiche gilt für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

#### 12. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Häusliche Abwasser werden an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Das Schmutzwasser der Gebäude soll ebenfalls an die bestehende Kanalisation "Endschacht 2002" genauso wie im angrenzenden Gebiet „Ob den Gärten, 1. Erweiterung, 2. Änderung“ angeschlossen werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der Gebäude, Garagen und der gering frequentierten Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück in einer Retentionszisterne oder Versickerungsmulde zurückzuhalten.

Das auf dem Dach mit einer Dachneigung bis zu 5° anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen. Das Überreich ist in die Retentionszisterne oder Versickerungsmulde abzuleiten.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von sonstigen Dachflächen sowie Bodenflächen, die aus technischen Gründen als versiegelte Flächen hergestellt werden müssen, ist ebenfalls der Retentionszisterne oder Versickerungsmulde zuzuleiten. Das Rückhaltevolumen der Zisternen ist mit mindestens 2,5 m<sup>3</sup> zu bemessen.

Zur Bemessung der versickerungswirksamen Muldenfläche sind mindestens 15 % der Dach- und sonstigen befestigten Nebenflächen auszuweisen. Eine Einstauhöhe von 30 cm ist zu gewährleisten. Zum Erhalt einer ausreichenden Reinigungswirkung sind die Sohle und Flanken der Mulde mit einer belebten Oberbodenschicht in einer Stärke von mindestens 30 cm auszukleiden.

Unter der Muldensohle ist eine Kiesrigole auf der gesamten Muldenlänge vorzusehen, welche bis auf den sickerfähigen Untergrund hinabreicht. Diese ist mit einem filterstabilen und versickerungsfähigen Material zu verfüllen, in ein Geotextilvlies einzuschlagen und mit mindestens 30 cm Oberboden zu überdecken.

Zur Qualitätssicherung und zum Nachweis der Sickerleistung wird empfohlen in den Rigolen (vor dem Einbringen des Filtermaterials) Versickerungsversuche durchzuführen. Auf Grund der inhomogenen Versickerungsraten der anstehenden Böden ist die Mulde in einem Längen-/ Breitenverhältnis von 5 : 1 (oder länglicher) anzulegen.

Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes gestattet die Gemeinde Dautmergen das Wasser aus intensiveren Regenereignissen durch einen Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen und dem in der Planzeichnung dargestellten Sulzgraben zuzuleiten.

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

Durch das Bauvorhaben erfolgt ein Eingriff in den "Sulzgraben", welcher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung" nach Süden verlegt werden soll. Der Neuverlegung des Bachabschnitt soll so naturnah wie möglich erfolgen und die Bepflanzung des Gewässerrandstreifen soll mit standorttypischen, gewässerbegleitenden Gehölzen erfolgen.

Hierfür wurden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

## **Maßnahme 1 (M 1) Verlegung des „Sulzgrabens“**

Der derzeitige Verlauf des „Sulzgrabens“ auf dem Flurstück 1837 soll in Teilen nach Süden verlegt werden. Um den Eingriff in den Gewässerverlauf so gering wie möglich zu halten, soll der Verlauf des Sulzgrabens möglichst weit erhalten bleiben. Die Veränderung des Bachlaufs beschränkt sich lediglich auf die notwendige Anbindung an die bereits genehmigte Verlegung aus dem bestehenden angrenzenden Bebauungsplan „Ob den Gärten, 1. Erweiterung, 2. Änderung“. Zusätzlich soll die Verlegung des Bachabschnittes naturnah und mit standorttypischem Material ausgeführt werden, um somit einen naturschutzfachlich hochwertigen Bachabschnitt zu schaffen. Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich des Gewässerbaus vorgesehen:

### Gewässer

- Erhalt des Gewässerverlaufs des „Sulzgrabens“ im Westen des Plangebiets
- Neuverlegung des „Sulzgrabens“ im Osten des Plangebiets und damit Schaffung einer Anbindung an die bereits genehmigte Verlegung des angrenzenden Bebauungsplanes
- Der Bach soll leicht mäandrierend angelegt werden, um den Wiesenbachcharakter des Gewässers zu erhalten
- Anschluss des neu hergestellten Wasserverlaufs an den Altarm des „Sulzgrabens“
- Verfüllung des alten Bachbetts mit dem abgetragenen Unterboden, der im Zuge des neu anzulegenden Bachbetts entsteht

### Sohle

- Einbau von Lehmschlag
- Neuanlage der Sohle mit feinem Kalk-Schotter

### Böschung

- Die Böschungen werden mit einem Neigungsverhältnis 1:2 bis 1:3 hergestellt, um den Wiesenbachcharakter des Gewässers zu erhalten und es erlebbar zu machen. Weiterhin beugt eine flachere Uferzone (Neigungsverhältnis 1:3) Erosionen vor.

### Bepflanzung

- Initialpflanzungen von Röhrichtwalzen im Uferbereich
- Anlage von Weidenfaschinen an den Prallufeln
- Die Wurzelstücke der bisherigen Ufergehölze des „Sulzgrabens“ sollen, solange keine technischen Belange entgegenstehen, als Wurzelstubbe im Uferbereich der Sulzgrabenverlegung eingebracht werden

### Gewässerquerungen

- Die Gewässerquerungen im Bereich der Verkehrsflächen soll mit einem Stahlbeton-Trog im U-Profil (die technische Ausführung hinsichtlich der Belastung wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert) mit den Maßen B x H x L: 2,50 m x 1,50 m x 5,00 m hergestellt werden. Die Verwendung eines U-Profils erlaubt die Herstellung einer natürlichen Sohle des Baches im Bereich der Querungen.

## **Maßnahme 2 (M 2) Gewässerrandstreifen**

Die in der Planzeichnung (vgl. Bebauungsplan „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung“) dargestellten Flächen sind als Gewässerrandstreifen mit gewässerbegleitenden Gehölzen und Hochstaudenfluren zu entwickeln. Weiterhin sollen Retentionsflächen mittels Aufschüttung von flachen Erdwällen innerhalb des Gewässerrandstreifens entwickelt werden. Es sind nur solche Nutzungen zulässig, die den ökologischen Zielsetzungen eines Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg nicht entgegenstehen. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und Auffüllungen freizuhalten (vgl. § 38 Abs. 4 WHG). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt (vgl. § 29 Abs. 3 WG). Gemäß § 38 WHG ist das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, die Umwandlung von Grünland in Ackerland und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind standortgerechte Sträucher und/oder Laubbäume gemäß des Pflanzplans (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sollten vor allem kleinwüchsige Weiden wie *Salix caprea*, *S. viminalis*, *S. aurita*, *S. triandra* etc. und nur in vereinzelt Fällen Erlen zu Sicherungszwecken verwendet werden. Der unbestockte Bereich des Gewässerrandstreifens ist als eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln. Zur Initiierung der Entwicklung der Hochstaudenflur ist eine standortgerechte, gebietsheimische Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann-Mischung „Ufermischung“ oder „Feuchtwiese“) in einer Saatgutstärke von 4-5 g/m<sup>2</sup> auszubringen. Alternativ kann auf eine Mahdgutübertragung von anderen gewässerbegleitenden Hochstaudensäumen der Region zurückgegriffen werden. Die Flächen sind jährlich durch eine einmalige späte Mahd (Herbst) zu pflegen, wobei das anfallende Mähgut von den Flächen zu entfernen ist. Das Verlegen von Leitungen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist zulässig.

### 15. Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

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

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

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

Je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 14-16, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 3, sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Pflanzgebot 2 (PFG 2) Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und privaten Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 2 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3

Triebe) zu bepflanzen. Bestehende Gehölze, die sich innerhalb der Fläche des PFG 2 befinden, sind, solange keine technischen Belange entgegenstehen, zwingend zu erhalten.

### **Pflanzgebot 3 (PFG 3) Randliche Eingrünung des Wohngebiets**

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 3 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50 % der Länge der Pflanzfläche heimische Laubbäume (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1, Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 oder regionaltypische Obstbaum-Hochstämme (Stammumfang 12-14, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

## **4 Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
zulässige max. Gebäudehöhe	

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Dautmergen, den

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister

## 5 Hinweise

### 1. Geotechnik

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

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.

Das anstehende Gestein im Plangebiet ist der Opalinuston (JmOPT). Dieser gilt als ein Haupttrutschhorizont in Baden-Württemberg (Wagenplast, 2005 -Ingenieurgeologische Gefahren in Baden-Württemberg. – LGRB-Informationen, 16, S. 1–79.)

Vor dem Hintergrund, dass Rutschungen am Sulzgraben mündlich überliefert sind, sollte aus fachlicher Sicht die ingenieurgeologische Situation hinsichtlich der Bebaubarkeit und der Lage der Baugrenzen geprüft werden.

### 2. Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente unserer Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien, wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

### 3. Hangwasserthematik und Beseitigung des Niederschlagwassers

Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird empfohlen die beschriebene Hangwasserthematik bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Die Entwässerung von Schmutzwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem.

Die Gemeinde Dautmergen sollte den Drosselabfluss der Retentionszisternen in den Regenwasserkanal vorgeben.

Bei Einleitung des unverschmutzten Niederschlagwassers in die angrenzenden Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis ggf. erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (LUBW 2016)“. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß einer ökologisch orientierten Siedlungsentwässerung nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ die Gestaltung der Dachflächen als Gründach zu empfehlen ist.

#### 4. Retentionsbecken und Einleitungsstelle

Die Lage eines Retentionsbeckens sowie die Lage der Einleitungsstelle sind im Rahmen der Bauleitplanung für das angrenzende Baugebiet „Ob den Gärten, 1. Erweiterung, 2. Änderung“ erfolgt.

#### 5. Gewässerschutz

Die Einleitung unverschmutzten Oberflächenwassers in das Gewässer ist in spitzwinkliger Form zur Fließrichtung auszuführen. Die Uferböschung ist naturnah und hochwassersicher zu befestigen, um Ausspülungen und Auskolkungen zu verhindern.

Im Gewässerbereich ist nur ein möglichst sparsamer Einsatz von Magerbeton zulässig. Grundsätzlich ist ein harter Verbau im Gewässerbereich auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Entlang des Gewässerverlaufs des Sulzgrabens, im Bereich der Maßnahme 1 soll gemäß § 29 Wassergesetz im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen (vgl. § 29 Abs. 1 WG) werden. Dieser wird in der Regel ab der Böschungsoberkante bemessen.

#### 6. Gründächer

Besonders im Hinblick auf die Entwässerungssituation im geplanten Baugebiet können Gründächer zu einer Abflussminderung beitragen. Es wird empfohlen, die Dächer zu begrünen.

#### 7. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Es ist zu beachten, dass bei der Bauplanung frühzeitig Verwertungswege für den Oberboden nahe dem Erweiterungsgebiet geklärt werden. Die Verwertung kann auf landwirtschaftlichen Flächen oder in Form von anderweitigen Aufwertungen von kulturfähigen Böden an anderer Stelle erfolgen.

Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

## 8. Archäologische Funde oder Befunde

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

In 150 m Entfernung nördlicher Richtung verläuft außerdem die römische Strasse von Rottweil nach Rottenburg am Neckar.

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

An der Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Erschließungsarbeiten, 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 Plangebietes 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.

## 9. Ausgestaltung des Wohngebietes zum Schutz vor Wohnungseinbruch

Die Lebensqualität der Menschen ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Das Ziel der Kriminalprävention ist es daher, so früh wie möglich Tatgelegenheiten zu reduzieren oder gar zu vermeiden und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen zu stärken. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bietet das Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention daher für Planungsvorhaben seine Unterstützung an und steht für Fragen zur konkreten Ausgestaltung des Wohngebietes zum Schutz vor Wohnungseinbruch sehr gerne zur Verfügung.

Das Polizeipräsidium Reutlingen, Referat Prävention bietet kostenlos für die Bauvorhaben individuelle Informationen zu mechanischen und elektronischen Sicherungsmöglichkeiten sowie, nach Terminabsprache, kostenlose Bauplanberatungen an. Dadurch kann Sicherungstechnik gezielt mit der notwendigen Widerstandsklasse dort eingesetzt werden, wo sie aus polizeilicher Sicht notwendig und sinnvoll ist.

Sicherungstechnik wirkt präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen. Wird diese von Anfang an in der Planung berücksichtigt, ist dies billiger und effektiver als wenn im Nachhinein nachgerüstet werden muss.

## 10. Natur und Artenschutz

Aus dem Umweltbeitrag und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die dem Bebauungsplan beiliegen, sind ergänzend zu den Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 (9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der innerhalb des Plangebiets liegenden geschützten FFH-Mähwiese, sowie dem im Plangebiet liegenden geschützten Biotop. Die Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dienen der Vermeidung oder Verminderung von Gefährdungen der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten.

### **Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Ausgleich der beanspruchten FFH-Mähwiese**

Umwandlung einer Ackerfläche in artenreiches, mageres Grünland als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall der innerhalb des Plangebiets liegenden FFH-Mähwiese.

### **Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Ausgleich für das beanspruchte Biotops**

Aufwertung des „Sulzgrabens“ durch ergänzende Pflanzung von uferbegleitendem Gehölz und Entwicklung von Hochstaudenflur im nördlichen Uferbereich.

### **Ausgleichsmaßnahme 3 (A3): Ausgleich für das beanspruchte Biotops**

Ökologische Aufwertung des „Golterngrabens“ durch Pflanzung von uferbegleitendem Gehölz und die Entwicklung von Hochstaudenflur auf zwei ca. 25 m langen und ca. 5 m breiten Streifen am südlichen Ufer.

### **Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)**

Eine Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme wird vom Anfang November bis zum Ende Februar durchgeführt, um die Tötung oder Schädigung von Fledermaus- und Vogelindividuen während der Bauphase zu vermeiden.

### **CEF - Maßnahme 1 (CEF 1)**

Anlage einer artenreichen Buntbrache von mindestens 4500 m<sup>2</sup> zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang.

### **CEF- Maßnahme 2 (CEF 2)**

Installation von 8 Vogelnistkästen an bestehende Bäume zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten des Feldsperlings und des Stars.

## 6 Pflanzlisten

<b>Pflanzliste 1: Gehölze mittlerer Standorte</b>	
<b>Laubbäume</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

<b>Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte</b>	
<b>Sträucher</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder

<b>Pflanzenliste 3: Obstbäume</b>		
<b>Obstbäume</b>		
<i>Artnahme</i>		<i>Pflanzqualität</i>
Apfelbäume in den Sorten, z.B.	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten, z.B.	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten, z.B.	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterland Dolleseppler	Hochstamm

<b>Pflanzenliste 4: Gehölze feuchter Standorte</b>	
<b>Laubbäume</b>	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<b>Sträucher</b>	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung“

## 7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf  
zur erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung  
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.  
2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Fassung: 04. Juni 2021

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

### 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen.

### 1.2 Dacheindeckung

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.  $\frac{3}{4}$  der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien und von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink), Aluminium 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.

### 1.3 Fassadengestaltung

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

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

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

### 3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 1,25 m mit einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig. Mit Einfriedungen über einer Höhe von 1,25 m ist ein Mindestabstand von 2,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Mauern sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, die zur Befestigung des Hangs erforderlich sind.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff ist generell nicht zugelassen.

### 3.2 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.

### 3.3 KFZ Stellflächen, Zufahrten und Hauszugänge

Nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrten und Hauszugänge auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

### 3.4 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen zu verwenden.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sowie eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung sind auszuschließen.

## 4. Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Dautmergen, den

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung“

## **8 Begründung Teil A allgemein**

Planungsstand: Entwurf  
zur erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung  
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.  
2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Fassung: 04. Juni 2021

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	21
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	21
1.2	Ausgangssituation .....	22
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	23
2	Erschließung.....	25
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	25
2.2	Energieversorgung .....	25
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	25
3	Übergeordnete Planungen.....	26
3.1	Regionalplan Neckar Alb 2013 .....	26
3.2	Bauleitplanung.....	26
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	27
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	29
6	Bebauungsplanverfahren.....	30
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung .....	31
8	Flächenbilanz .....	31

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Vorschlag für den städtebaulichen Entwurf. Stand: 04.06.2021 .....	21
Abbildung 2:	Bestandsaufnahme Plangebiet.....	23
Abbildung 3:	Übersichtslageplan .....	23
Abbildung 4:	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	24
Abbildung 5:	Sachdarstellung zum Sulzgraben .....	24
Abbildung 6:	Querschnitt Verkehrsfläche .....	25
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013.....	26
Abbildung 8:	Ausschnitt des FNP .....	27



## 1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dautmergen. Es handelt sich hierbei um ein nach Osten hin leicht abfallendes Gelände, welches im derzeitigen Bestand überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Sulzgraben. Dieser wird im Zuge der Planung teilweise verlegt, um ein geordnetes städtebaulich attraktives Wohngebiet zu ermöglichen. Der Sulzgraben wird im Bebauungsplan über einen ca. 12 m breiten Gewässerrandstreifen geschützt. Das für die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers erforderliche Retentionsbecken ist im angrenzenden Bebauungsplan "Ob den Gärten, 1. Erweiterung, 2. Änderung" vorgesehen.



Blick nach Nordosten



Blick nach Nordwesten



Blick auf den Sulzgraben von der nordöstlichen Seite des Geltungsbereichs



Blick auf den Sulzgraben von der nordwestlichen Seite des Geltungsbereichs



Blick nach Südwesten  
1831/5



Bereich zwischen Sulzgraben und Flst.

**Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet**

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das ca. 0,85 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dautmergen auf einer Höhe von ungefähr 617 m ü. NN.

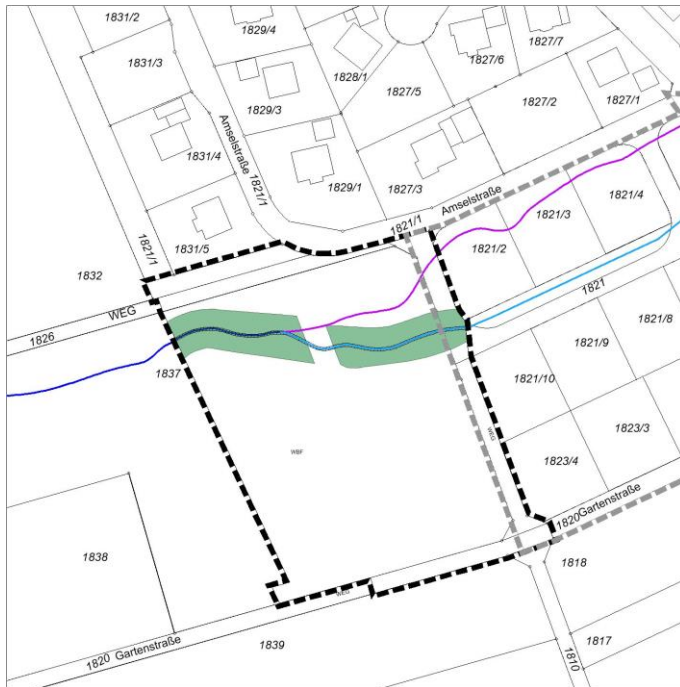
Es umfasst teilweise die Flurstücke 1826, 1820, 1821, 1821/1, 1837, und stellt eine Siedlungserweiterung auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche dar. Zudem wird der Bereich des vorhandenen Sulzgrabens teilweise überplant.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen (Flst. 1821/1, 1826), bestehende Wohnbebauung (Flst. 1831/5) und die Amselstraße (Flst. 1821/1) begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bauplätze des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ob den Gärten, Änderung und Erweiterung“ (Flst. 1821/2, 1821/10, 1823/4) an und umfasst teilweise eine innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche (Flst. 1821). Im Süden wird das Plangebiet durch die teilweise im Geltungsbereich liegende Gartenstraße (Flst. 1820) und die Ackerfläche (Flst. 1839) begrenzt. Westlich des Plangebiets befinden sich eine teilweise innerhalb des Plangebiets liegende landwirtschaftliche Fläche (Flst. 1837/1) und der Sulzgraben (Flst. 1837). Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.



**Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rote Umrandung)**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie die Darstellung des bestehenden Verlaufs des Sulzgrabens und dessen geplante Verlegung kann den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.



**Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich (Plangebiet = schwarz-weiße Balkenlinien), unmaßstäblich**



**Abbildung 5: Sachdarstellung zum Sulzgraben, unmaßstäblich (Plangebiet = schwarz-weiße Balkenlinie)**

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann zum einen von Norden über die Amselstraße und zum anderen von Süden über die Gartenstraße erfolgen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist durch die Anlage einer Ringstraße vorgesehen.

Die Dimensionierung der inneren Verkehrswege sieht eine Fahrbahnbereite von 5,70 m sowie einen Gehweg mit 1,50 m Breite vor. Dadurch ist innerhalb des Plangebietes eine Erschließung mit Begegnungsverkehr sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der Einfassungen der Verkehrsfläche (Schrammbord, Bordstein) ist im gesamten Plangebiet eine Fahrbahnbreite von 7,20 m ausgewiesen.

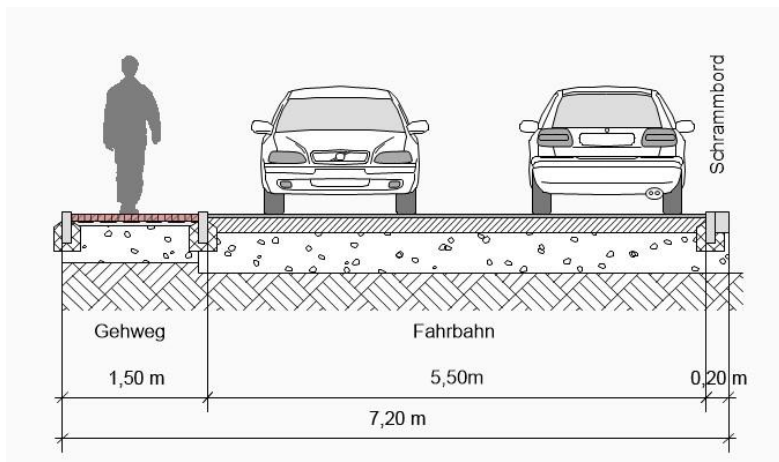


Abbildung 6: Querschnitt Verkehrsfläche

### 2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung werden an das bestehende Netz angeschlossen.

### 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.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist einerseits in einen Regenwasserkanal einzuleiten und andererseits mittels Zisternen zu sammeln und zu nutzen.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Bodenerhaltung sowie eines Vorbehaltsgebiets Regionaler Grünzug und grenzt im Norden an die Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet an.

Für das Plangebiet bestehen somit keine entgegenstehenden Ausweisungen im derzeit rechtsverbindlichen Regionalplan Neckar-Alb 2013.

Der Bebauungsplan steht keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

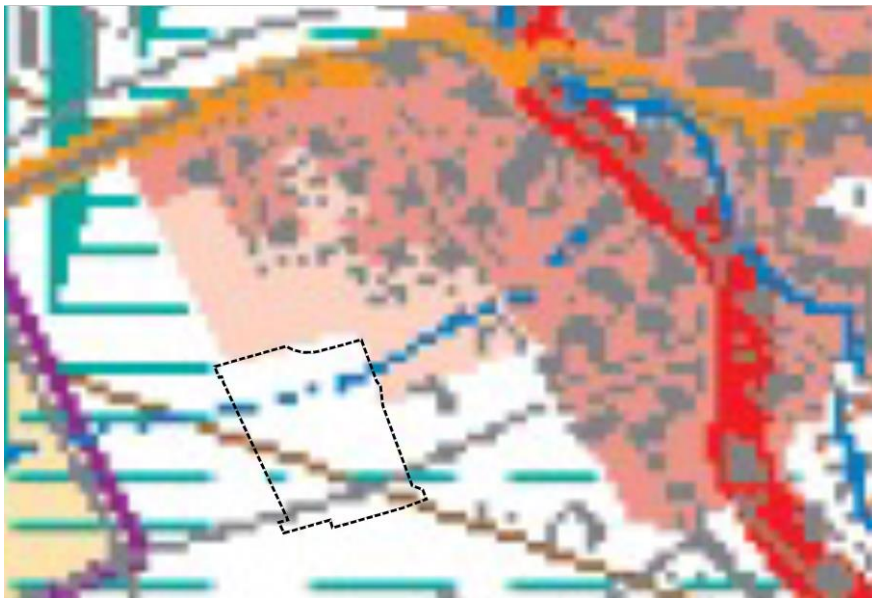


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

#### 3.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Oberes Schlichemtal weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Des Weiteren ist im wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebiets ein geschütztes Biotop dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Planung anzupassen. Das Plangebiet soll im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt werden. Zudem soll eine Anpassung der Lage des geschützten Biotops erfolgen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wasserleitung ist im Bestand nicht vorhanden.



Abbildung 8: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet = schwarz-weiße Balkenlinie)

#### 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO 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 vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderungen an eine familiengerechte Wohnbebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll die Festsetzung der GRZ mit 0,4 sowie der GFZ mit 0,8 den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, das unmittelbar an die bestehende Wohnsiedlung angrenzt und dessen Erweiterung darstellt.

Aus ortsbildprägenden Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt und die Gebäudehöhe entsprechend der zulässigen Dachform jeweils auf ein Maximum begrenzt. Dadurch kann einerseits eine großflächige Verschattung der benachbarten Grundstücke vermieden werden. Andererseits wird dadurch ein städtebaulich verträgliches Ortsbild geschaffen, dessen Baukörper sich möglichst in die Umgebung einfügen und die Umgebung durch z.B. zu hohe Wandseiten nicht beeinträchtigen.

Um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie geplanten Grünstrukturen gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Frei-

heiten bei der Überplanung der Fläche fürs Wohnen zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

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

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt und ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden.

Die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Bauplätze. Die bestehenden offenen Gräben werden aus technischen Gründen durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert und einer sinnvollen Nutzung zugeordnet.

Aus Verkehrssicherheitsgründen und um ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu schaffen, sind die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder an Straßeneinmündungsbereichen entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Der Verlauf des Geländeanschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat große Auswirkungen auf die Proportion und das Erscheinungsbild des Baukörpers. Um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten sollten Aufschüttungen und Abgrabungen maximal auf das erforderliche Maß beschränkt und dem bestehenden Gelände angepasst werden.

Die Duldungspflicht von konstruktiven Maßnahmen bis ca. 0,50 m Tiefe im Privatgrundstück dient der Befestigung der öffentlichen Straßenfläche und somit dem verkehrssicheren Übergang zum privaten Grundstück.

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

Die Duldungspflicht hinsichtlich der an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. 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. Aufgrund der direkten Angrenzung an den Bebauungsplan „Ob den Gärten, 1. Erweiterung, 2. Änderung“ werden die bestehenden Anschlussmöglichkeiten zur Beseitigung des Schmutzwassers und Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers für das geplante Wohngebiet sinnvoll genutzt.

Die regelmäßige Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Mit der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens gemäß § 29 Wassergesetz wird die Maßgabe festgesetzt, jegliche Bebauung und Ablagerung in diesem Streifen zu verbieten.

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

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

Mit der Festsetzung von PFG 2 sowie PFG3 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten privaten Flächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen (Regionaler Grünzug) gewährleistet werden.

## **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.

Es werden alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 38° zugelassen. Durch die Zulassung aller Dachformen können den Bauherren Wahlmöglichkeiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Aus Gründen der Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes werden bei Hauptgebäuden ausschließlich rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zugelassen.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulichverträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen 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 eine Dachbegrünung verzichtet werden kann.

Aus städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden. Um eine familiengerechte Wohnsiedlung in ruhiger Lage zu schaffen und störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster oder Fahnenwerbung untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Darüber hinaus sollen vegetationsarme Gärten ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrten und Hauszugänge aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

Zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der Erschließungsstraße, zur ausreichenden Deckung des möglichen Stellplatzbedarfs im Baugebiet und um den Parkplatzbedarf im öffentlichen Verkehrsraum zu reduzieren, wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

## **6. Bebauungsplanverfahren**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB müssen

1. eine Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern aufweisen und
2. die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB begründet 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 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Bei den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um das etwa 650 m nordwestlich gelegene FFH-Gebiet „Neckartal zwischen Rottweil und Sulz“ (Schutzgebiets-Nr. 7717-341) und das etwa 600 m nordöstlich gelegene FFH-Gebiet „Kleiner Heuberg und Altvorland bei Balingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7718-341). Aufgrund der räumlichen Distanz zum Planungsgebiet kann eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Innerhalb der geplanten Erweiterung des Baugebiets befindet sich ein nach § 30 BNatSchG unter Schutz gestelltes Offenlandbiotop. Für dieses wird ein Ausnahmeantrag zur Überplanung des Biotops beantragt und dieses wird an anderer Stelle gemäß den naturschutzfachlichen Anforderungen ausgeglichen.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines Verfahrens gemäß § 13 BauGB gegeben sind, wird auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Eine Beteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> erheblich unterschreitet, ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig. Zudem wird auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung durch Erweiterung des Bebauungsplanes „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3.Änderung“ wird im Hinblick auf eine zusätzliche Schaffung von Wohnraum nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits an eine Wohnbebauung angrenzt.

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

Ein Umweltbeitrag wurde erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt. Dem Umweltbeitrag liegt ein Pflanzplan bei. Zusätzlich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt. Darüber hinaus liegt dem Bebauungsplan ein Antrag auf Ausnahme nach §30 BNatSchG bei.

## 8. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>8.547,70</b>
Wohngebietsfläche	6.087,50
überbaubare Fläche (0,6)	3.652,50
Fläche für PFG 2	711,90
Fläche für PFG 3	246,80
Verkehrsfläche	1.321,60
Straßen	1.179,40
Gehwege	142,20
Öffentliche Grünfläche	1.138,60
öffentliche Grünfläche	129,40
Fläche für Maßnahme 2	1.009,20

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Tristan Laubenstein  
Projektleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Dautmergen, den

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister