



Gemeinde Dautmergen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Ob den Gärten, 5. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Hinweise.....	5
5	Begründung zur Änderung des Bebauungsplans.....	6
5.1	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....	7
5.2	Ziele und Zwecke der Planänderung.....	8
5.3	Begründung zur Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	8
5.4	Bebauungsplanverfahren.....	9
5.5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	9

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: 20. Juli 2022

## 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 die Behandlung der Stellungnahmen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

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

Gemeinde Dautmergen, den

---

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister

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

Gemeinde Dautmergen, den

---

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I 674) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## 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, ergänzt bzw. ersatzlos aufgehoben. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt. Die nachfolgend verwendete Nummerierung bezieht sich auf diejenige des rechtskräftigen Bebauungsplans.

### 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 beträgt 9,00 m. Dabei darf eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,50 nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Walmdach beträgt 7,50 m. Dabei darf eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,00 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 folgende Festsetzung zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ob den Gärten, 5. Änderung“ ersatzlos aufgehoben:**

*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.*

**Für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage wird folgendes festgesetzt:**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches.

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

**Ausgefertigt:**  
Dautmergen, den

i.V. Tristan Laubenstein  
Projektleitung

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister

## 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

# Bebauungsplan „Ob den Gärten, 5. Änderung“

## 5 Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

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: 20. Juli 2022

## 5.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das von der 5. Bebauungsplanänderung betroffene ca. 706 m<sup>2</sup> große Grundstück des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ob den Gärten, 4. Änderung“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Dautmergen auf einer Höhe von ungefähr 614 m über NN.

Die Abgrenzung der genannten räumlichen Geltungsbereiche kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 1: Lage der Geltungsbereiche der 4. und 5. Bebauungsplanänderung, unmaßstäblich

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des ca. 1,21 ha großen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ob den Gärten, 4. Änderung“ dargestellt.

Dieser 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.

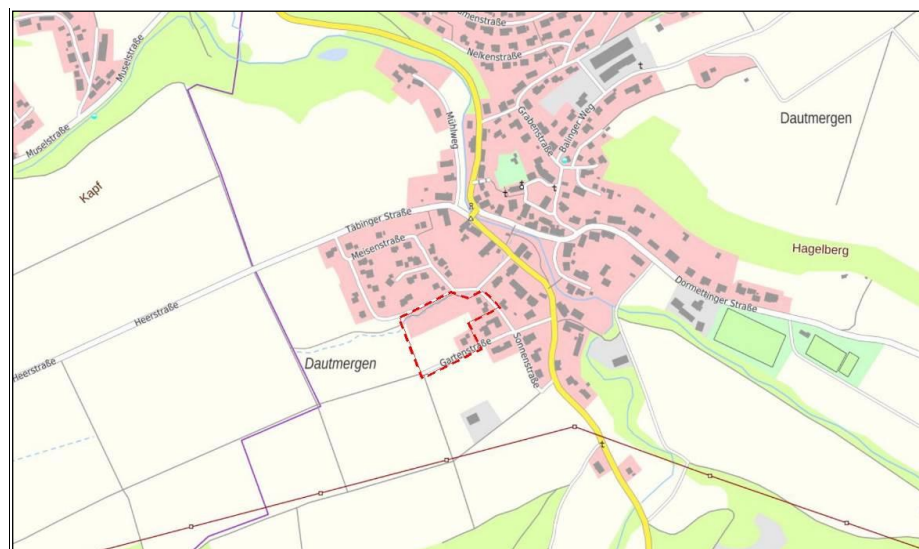


Abbildung 2: Übersichtslageplan des rechtskräftigen Bebauungsplans (rot), unmaßstäblich

## **5.2 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.

Des Weiteren hat die Gemeinde im Jahr 2021 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ob den Gärten, 2. Erweiterung und 3. Änderung“ eine Erweiterung des Wohnbaugebiets um etwa 11 neue Bauplätze nach Westen hin ermöglicht, um der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Ob den Gärten, 4. Änderung“ ist nahezu vollständig bebaut. Um zeitnah ebenso die Bebauung des Flurstücks Nr. 1821/10 zu realisieren, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Ziel und Zweck der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist, für das Grundstück Flst. Nr. 1821/10 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ob den Gärten“ eine auf das geplante Gebäude abgestimmte Erdgeschossrohfußbodenhöhe festzusetzen.

Der bisher festgesetzte Bezugspunkt kann aufgrund der topographischen Gegebenheiten für dieses Grundstück nicht angewandt werden. Daher muss zur Verwirklichung des geplanten Wohngebäudes eine konkrete Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt werden, welche die bisher geltende Erdgeschossrohfußbodenhöhe um etwa 1,30 m überschreitet. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, sodass die nachbarrechtlichen Belange weiterhin geschützt sind.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben zur Bereitstellung von Wohnbauflächen, um ihrer Aufgabe zur Regelung der Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nachzukommen sowie die vorhandenen innerörtlichen unbebauten Flächen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen.

Die Begründung zur Änderung der Festsetzung kann den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

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

### Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäude- bzw. First- und Traufhöhe ist entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ob den Gärten, 4. Änderung“ als Bezugspunkt eine Erdgeschossfußbodenhöhe heranzuziehen, die maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf.

Dies ist für das Baugrundstück Nr. 1821/10 nicht anwendbar, weil das etwa 7,5 m hohe Gebäude sonst viel zu nah zu der Grundstücksgrenze des benachbarten Grundstücks errichtet werden müsste. Um die nachbarrechtlichen Belange gegenseitig zu schützen, hat die Gemeinde Dautmergen entschieden für das Grundstück Nr. 1821/10 die Erdgeschossrohfußbodenhöhe mit 615,00 m über NN festzusetzen. Dadurch wird erzielt, dass mit dem geplanten Wohnhaus etwa 4 m Grenzabstand eingehalten werden können.



## **5.4 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 Buchstabe 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 im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird ausschließlich das Landratsamt Zollernalbkreis über die Änderungen in der Festsetzung Nr. 2.2 in Kenntnis gesetzt.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

## **5.5 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 wird ausschließlich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe als erforderlicher Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlage innerhalb des Bauplatzes Flst. Nr. 1821/10.

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:**  
Dautmergen, den

Hans Joachim Lippus  
Bürgermeister