



Gemeinde Dotternhausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Großer Acker II“

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	6
5	Hinweise.....	7
6	Pflanzlisten	8
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	9
8	Begründung Teil A.....	12

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 13. Juli 2021

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 25.11.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 09.12.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Gemeinde Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin

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 Dotternhausen übereinstimmen.

Gemeinde Dotternhausen, den

Marion Maier
Bürgermeisterin

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 04. 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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig ist der Handel mit Fahrzeugen, u.a. Wohnmobile, Anhänger, Landmaschinen, und mit Fahrzeugteilen.

Selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 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 0,8 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15,00 m. Dachaufbauten, die die maximale Gebäudehöhe von 15,00 m überschreiten sind nicht zulässig.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens (OK-EGFFB) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

6. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen 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 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfelder an Straßeneinmündungsbereichen 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.

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

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind erforderlichen Stützmauern und Böschungen auf den privaten Flächen zu dulden.

10. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen der baulichen Anlagen und der Verkehrsflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfläche ist bei der Gestaltung des Grundstücks mit einzuplanen (z.B. Teich, Bodenmulde) und ausreichend zu dimensionieren. Auf das DWA-M 153 und das DWA-A 138 wird verwiesen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 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)

Gestaltung des Kontaktbereiches zwischen Erschließungsstraße und den privaten Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der *Pflanzliste 1* zu bepflanzen.

4 Füllschema der Nutzungsschablone

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

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalb anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Gemeinde Dotternhausen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Marion Maier
Bürgermeisterin



Gemeinde Dotternhausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Großer Acker II“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
Fassung: 13. Juli 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 25° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen.

1.3 Fassadengestaltung

Spiegelnde Materialien sind, mit Ausnahme für Solaranlagen, nicht zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

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

3.1 Einfriedungen

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind grundsätzlich nicht zulässig.

Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu errichten.

3.2 Bodenversiegelung

Gelände Flächen der Außenanlagen dürfen nur insoweit versiegelt werden, soweit dies der Ablauf zum Betrieb des Unternehmens oder wasserwirtschaftliche Anforderungen erfordern. Pkw- Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberbelag herzustellen.

3.3 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.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Gemeinde Dotternhausen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Marion Maier
Bürgermeisterin



Gemeinde Dotternhausen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Großer Acker II“

8 Begründung Teil A

Planungsstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 13. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	14
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	14
1.2	Ausgangssituation	15
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	16
2	Erschließung.....	17
2.1	Verkehrliche Erschließung	17
2.2	Energieversorgung	18
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	18
3	Übergeordnete Planungen.....	18
3.1	Regionalplan Neckar Alb 2013.....	18
3.2	Bauleitplanung	18
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	19
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	20
6	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	21
7	Flächenbilanz	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Großer Acker I“ sowie das Plangebiet „Großer Acker II“	14
Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet	16
Abbildung 3: Übersichtslageplan des Plangebiets	17
Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	17
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	18
Abbildung 6: Ausschnitte aus der 8. Änderung FNP sowie der 9. Änderung FNP	19

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Dotternhausen hat am 25. November 2020 in ihrer öffentlichen Gemeinderatssitzung beschlossen, das nördlich der B27 befindlichen Gewerbegebiets um ca. 10,9 ha zum westlich gelegenen Bitzgraben hin zu erweitern. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung und Steuerung dieses Vorhabens stellt die Gemeinde Dotternhausen für das geplante Gewerbegebiet den Bebauungsplan „Großer Acker II“ auf.

Die Gemeinde Dotternhausen verfügt derzeit über keine weiteren Flächen für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden. Aufgrund der Vielzahl an Anfragen ist es erforderlich neue Flächen zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet etwa 12 Bauplätze mit Grundstücksgroße zwischen ca. 4.435 m² und ca. 13.643 m² vor.

Das aus kleinen Parzellen bestehende Gewerbegebiet des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Großer Acker I“ (in Kraft seit 11.11.1998) ist nahezu vollständig überbaut, sodass eine Erweiterung des Gewerbegebiets bereits jetzt notwendig ist. Mit der Ausweisung des Gebiets kann die Gemeinde mittelfristig neue Arbeitsplätze schaffen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Großer Acker II“ umfasst teilweise den Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Großer Acker I“.

Insbesondere hinsichtlich der Topographie, einer guten verkehrlichen Anbindung und eines passenden Flächenzuschnitts stellt sich die ca. 10,9 ha große Erweiterungsfläche als besonders geeigneter Standort für die Ansiedlung von weiteren Betrieben und deren künftige Expansion dar.

Eine mögliche künftige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets wurde bereits im Vorfeld über die gesicherte verkehrliche Anschlussmöglichkeit im Norden sowie die Ringschließung im Westen angedeutet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Großer Acker II“ sollen die Otto-Hahn-Straße und Robert-Koch-Straße in das geplante Gewerbegebiet fortgeführt werden. Ebenso wurde ein vorhandener Anschluss an die B27 mit Querungsmöglichkeit für Fußgänger geschaffen, um das erweiterte Plangebiet auf kurzen Wegen zu erschließen.

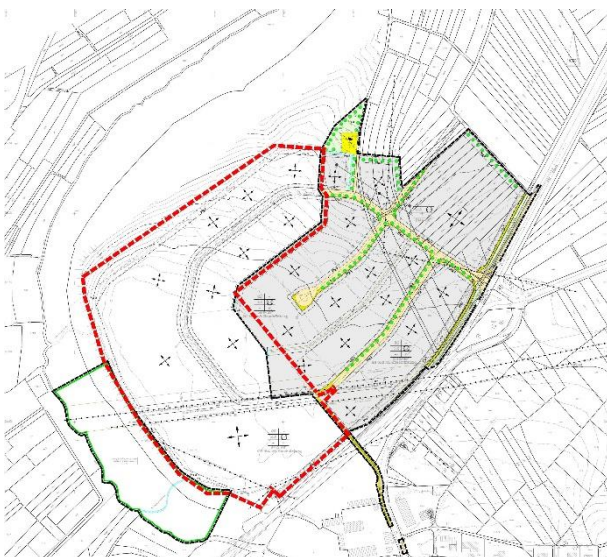


Abbildung 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Großer Acker I“ (schwarz-weiße Balkenlinie) sowie das Plangebiet „Großer Acker II“ (rot-weiße Balkenlinie), unmaßstäblich

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlich der B27 am Ortsrand von Dotternhausen. Es handelt sich hierbei um ein nach Osten hinabfallendes Gelände, welches im derzeitigen Bestand überwiegend als Fläche für Ackerland genutzt wird.

Das im östlichen Randbereich befindliche Plangebiet wird intensiv gewerblich genutzt. Des Weiteren befinden sich Wohngebiete im südlichen Bereich des Plangebiets.



Blick nach Südosten auf das Flst. 1772/18



Blick auf den nordöstlichen Rand



Blick nach Südwesten auf die Bundesstraße B27



Blick auf das Retentionsbecken im nordöstlichen Bereich außerhalb des Plangebiets



Blick nach Osten auf den Parkplatz auf dem Flst. 1772/5



Blick nach Südosten auf die angrenzenden Gebäude



Blick nach Nordwesten auf die Freileitungen



Blick auf das abfallende Gelände im nordwestlichen Bereich des Plangebiets



Blick auf den nordöstlichen Rand



Blick auf den nordwestlichen Rand sowie auf die Turmstation (Flst.Nr.1753)

Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich der B27 am Ortsrand von Dotternhausen und schließt im Osten direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die derzeit als Ackerland genutzte Fläche liegt auf einer Höhe von 631 bis 645 m ü. N.N. und fällt in die östliche Richtung zum bestehenden Gewerbegebiet hin ab.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 1754/2, 1820/1, 1753 und 1772/8.

Das Plangebiet wird im Westen durch das Flurstück 1476 begrenzt. Im Norden liegt das Plangebiet angrenzend an die Flurstücke 1754/1 und 1772/5. Im Nordosten befinden sich die bebauten Grundstücke 1772/22, 1772/23 (Robert-Koch-Straße), 1772/24 (Max-Planck-Straße), 1772/18, 1772/16 und 1772/15. Im Südwesten grenzt die Bundesstraße B27 sowie das Flurstück 1753/1 an das Plangebiet an.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.

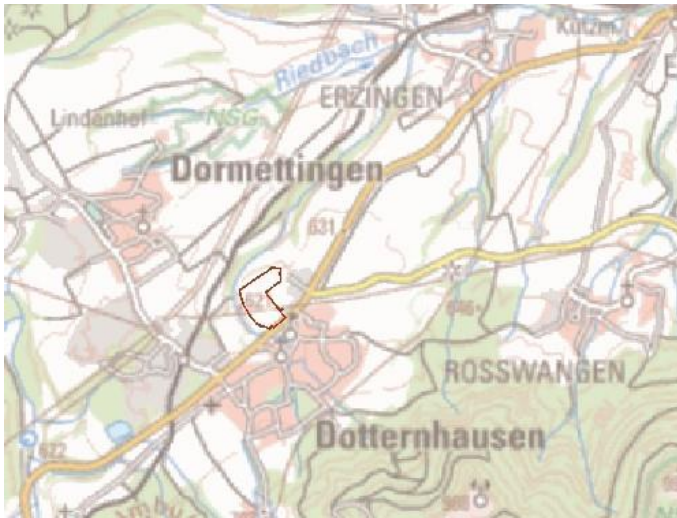


Abbildung 3: Übersichtslageplan des Plangebietes (rote Umrandung = die Abgrenzung des Geltungsbereichs), unmaßstäblich

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

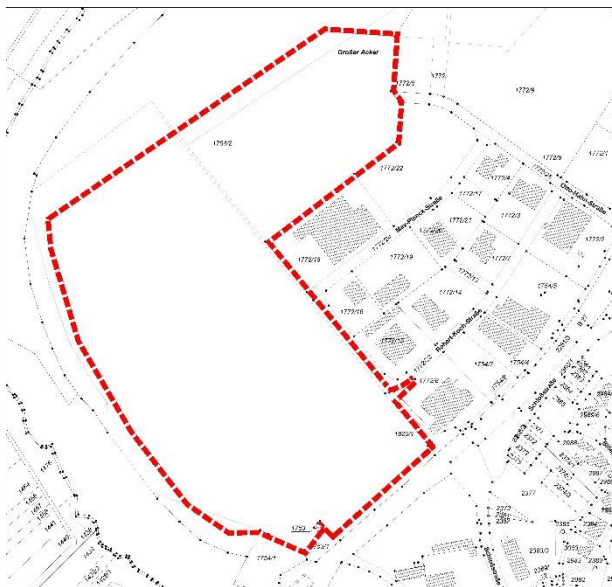


Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet = rot-weiße Balkenlinien), unmaßstäblich

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandenen Straßen wie Otto-Hahn-Straße und Robert-Koch-Straße, die weiter in das geplante Gewerbegebiet fortgeführt werden sollen. Darüber hinaus besteht im südöstlichen Bereich ein direkter Anschluss an die südlich des Plangebiets gelegene B27.

Die einzelnen Bauplätze werden über die geplante Ringstraße erschlossen.

Der Hauptverkehrsweg hat eine Fahrbahnbreite von 11,0 m. Dadurch ist innerhalb des Plangebietes eine Erschließung mit Begegnungsverkehr auch mit LKWs sichergestellt.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung und die Nahwärmeversorgung sind im bestehenden Gewerbegebiet vorhanden und sollen auf das geplante Gewerbegebiet erweitert werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser erfolgt im modifizierten Trennsystem und wird über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Dotternhausen gesichert. Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche das Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ aus, so dass derzeit noch teilweise ein raumordnerischer Konflikt besteht. Eine Rücknahme des Vorranggebiets Regionaler Grünzug ist bereits mit dem Regionalverband abgestimmt und wird im Rahmen der 5. Regionalplanänderung erfolgen.

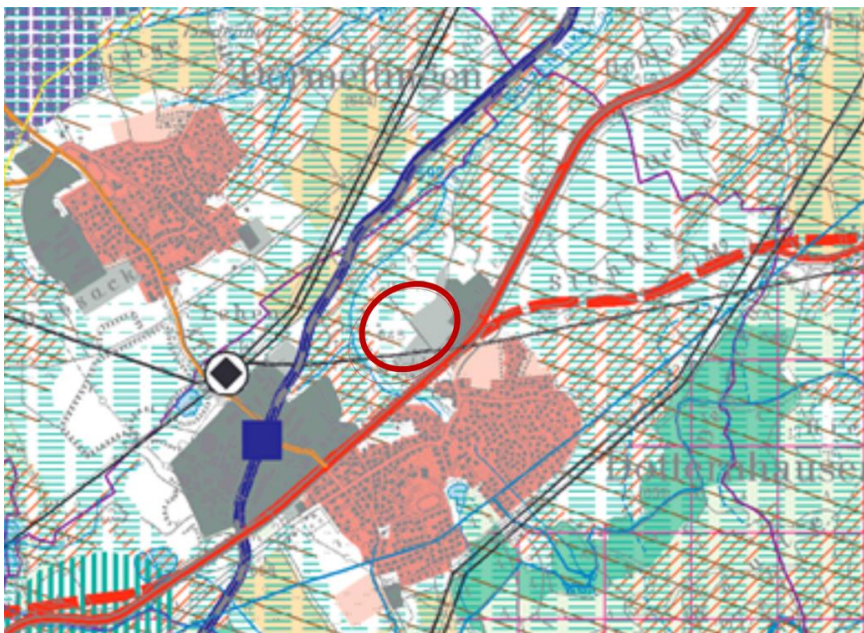


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013 (Plangebiet=rote Umrandung), unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplans GVV Oberes Schlichemtal

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Oberes Schlichemtal aus dem Jahr 2017 weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans GVV Oberes Schlichemtal wird das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch die Durchführung der Offenlage sind bereits erfolgt.

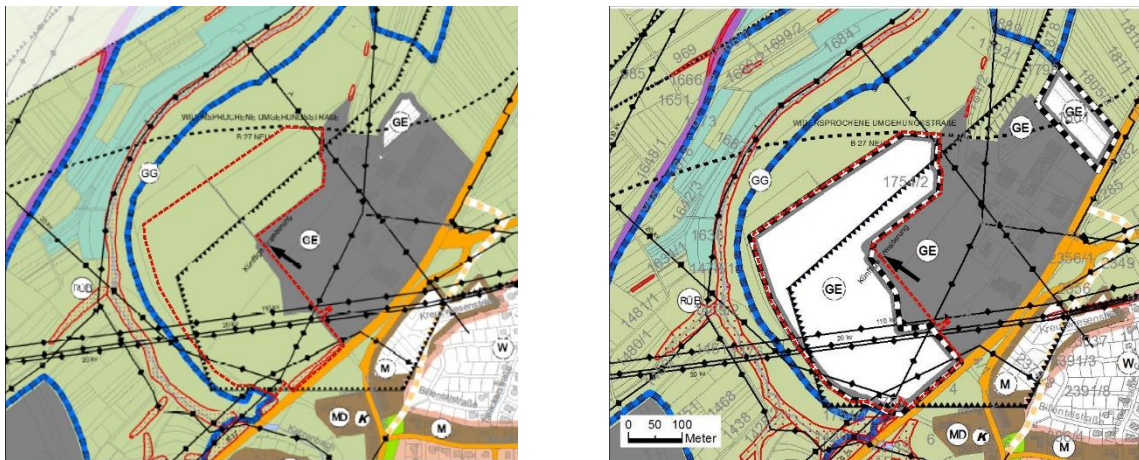


Abbildung 6: Ausschnitte aus der 8. Änderung FNP (rechts) sowie der 9. Änderung FNP (links) (Plangebiet = rote Balkenlinien), unmaßstäblich

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplans in Dotternhausen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ (S. 14) der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die Anpassung der Art der baulichen Nutzung entspricht den Zielen der Raumordnung, welche die Bildung und Weiterentwicklung einer Einzelhandelsagglomeration für die Gemeinde Dotternhausen ausschließt. Die Gemeinde Dotternhausen ist laut Regionalplan Neckar-Alb 2013 nicht als zentraler Ort definiert und somit auch nicht als Standort für überörtliche Versorgungseinrichtungen und die damit einher gehende Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Bestehende Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt haben baurechtlichen Bestandschutz. Sie können dauerhaft am Standort bleiben und sie können sich im Rahmen ihrer Baugenehmigung erneuern.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Festsetzung der GRZ mit 0,8 sowie der GFZ mit 2,4 soll eine flächige Bebauung in Form von z.B. Lagerhallen, Bürogebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ermöglichen.

Die mit maximal 15 m festgesetzte Gebäudehöhe soll in einem weiten Umfang die geplante Nutzung ermöglichen. Um das Landschaftsbild optisch nicht zu beeinträchtigen, werden Dachaufbauten, die die maximale Gebäudehöhe von 15 m überschreiten, untersagt.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit u.a. einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 100 m werden den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung des Gewerbegebiets zugesprochen. Für die betrieblichen Abläufe einer umfänglichen Lagerung und Umschlag von Bodenmassen ist dies sinnvoll.

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

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

Die freie Wahl der Firstrichtung wird zugelassen, um sowohl eine maximale Ausnutzung des Baugebiets zu ermöglichen, als auch um Dachflächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen nutzen zu können.

Aus Gründen der sparsamen Flächenverwendung werden nicht überdachte Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Da es sich bei Garagen und Carports um bauliche Anlagen handelt, sind sie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Ausweisung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Bauplätze. Der Verlauf des Geländeanschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat große Auswirkungen auf die Proportion und das Erscheinungsbild des Baukörpers.

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

Aus verkehrstechnischen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Duldungspflicht hinsichtlich der zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Baumaßnahmen festgesetzt.

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

Die rechtlich verbindliche getrennte Erfassung und Beseitigung von Abwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser erfordert die möglichst direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den natürlichen Gewässerkreislauf. Mittels Versickerung auf dem Baugrundstück kann diese Verpflichtung erfüllt werden.

Das Pflanzgebiet dient zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Gewerbegebietes 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 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten Flächen sichergestellt.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Dotternhausen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die jeweilige Nutzung angepasst sind. Mit der Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 0° bis 25° können die Anforderungen an eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung erfüllt werden.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper sind spiegelnde Materialien bei Fassadengestaltung und glänzende Materialien bei Dacheindeckung sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden. Die Begrünung von Dächern wird dadurch ebenfalls begünstigt.

Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Booster, bewegte Werbeanlagen und Werbeanlagen auf Dachflächen ausgeschlossen. Bei beleuchteten Werbeanlagen werden für Verkehrsteilnehmer blendend wirkende Anlagen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugelassen. Des Weiteren wird aus artenschutzrechtlichen Gründen die Beleuchtung bei Werbeanlagen ab 22 Uhr untersagt.

Aus artenschutzfachlichen Gründen wird bei Einfriedungen ein Abstand von mind. 0,10 m zum Boden eingehalten. Um ein teilweise offen wirkendes Gewerbegebiet zu gewährleisten, werden geschlossene bauliche Einfriedungen ausgeschlossen. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Personen dar und ist deshalb nicht zulässig.

Für den Schutz der natürlichen Stoffkreisläufe sowie des Schutzgutes Boden werden Bodenversiegelungen nur für das betrieblich begründbare Maß zugelassen. Aus denselben Gründen sind die Kfz-Stellplätze aus Wasser durchlässigen Materialien herzustellen. Zur Berücksichtigung des Grundwasserschutzes sind nur wasserrechtskonforme Lagerungsarten Wasser gefährdender Stoffe zulässig.

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

6. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteile des Bebauungsplans und werden im Rahmen der Offenlage als Teil B der Begründung beigelegt.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

		Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs		108.698,20
Gewerbegebietsfläche		100.969,00
	überbaubare Fläche (0,8)	80.775,20
	PFG 1	3.399,10
Verkehrsfläche		7.729,20
	Straßen	7.729,20

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Gemeinde Dotternhausen, den

i. V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Marion Maier
Bürgermeisterin