

**Stadt Dornstetten
Landkreis Freudenstadt**



Bebauungsplan „Bergwiese – 4. Änderung“

Verfahren nach §13a BauGB

in Dornstetten - Aach

Begründungen

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 23.06.2026



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	2
1.	Art der Bebauungsplanverfahrens	2
II.	Lage und räumlicher Gestaltungsbereich	3
1.	Lage im Siedlungsgefüge	3
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	5
1.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.	Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen	5
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.	Ist-Zustand im Plangebiet und in der Umgebung	5
2.	Grundsätzliche Zielsetzung	5
V.	Städtebauliche Konzeption	6
1.	Bauliche Konzeption	6
2.	Verkehrliche Erschließung	6
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	6
1.	Umweltbelangen und Umweltbericht	6
2.	Erdmassenausgleich	6
VII.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
VIII.	Örtliche Bauvorschriften	8



I. Planerfordernis

Auf die Stadt Dornstetten sind in den letzten Jahren vermehrt Eigentümer von Wohnhäusern aus dem Bebauungsplan „Bergwiese - Änderung“ zugekommen. Bergseits der Bergwiese sind lediglich Flachdachhäuser zulässig. Die bestehenden Flachdachbauten stammen aus den 70er und 80er Jahre und haben die klassischen Alterungserscheinungen, welche mit Flachdachbauten aus dieser Zeit einhergehen. Viele Eigentümer klagen über undichte Dächer und anstehenden Dachsanierungen. Um dauerhaft ein dichtes Dach zu bekommen, wurde der Wunsch nach einem geräumigen aufgesetzten Dach geäußert.

Da talseits der Bergwiese diese bereits zulässig sind und auch im Bebauungsplan „Kreuz II“ geräumige Dachformen erlaubt sind, sieht die Stadt Dornstetten keinen städtebaulichen Grund, dem Wunsch der Eigentümer nicht nachzukommen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen die vorhandenen Vorschriften teilweise aktualisiert werden. So soll beispielsweise auch das Baufenster großzügiger gestaltet werden.

Mit der Änderung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

1. Art der Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplan-Verfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen hierzu werden erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche der zusätzlichen Baufläche deutlich kleiner als 20.000 m² ist (siehe Kap. 2) und weder UVP-pflichtige Vorhaben noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen sind.

Für das Planverfahren ergeben sich nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB;
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung;
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Umweltbelange sind im Rahmen der Abwägung entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Besonderheit des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Durch das Bebauungsplanverfahren wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.



II. Lage und räumlicher Gestaltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Siedlungsbereich von Aach. Umgeben ist das Plangebiet von bestehender Bebauung.

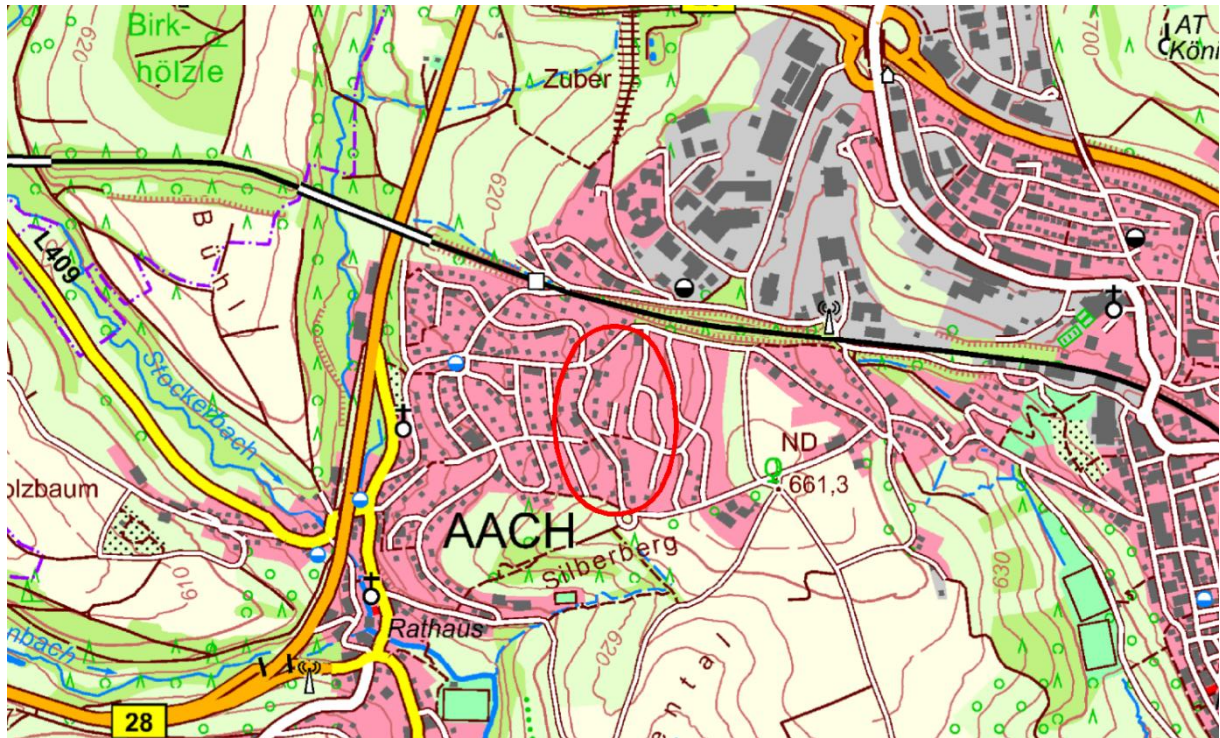


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (rote Linie)



2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,29 ha beinhaltet die Flurstück Nr. 468/1, 494/4, 496/1, 496/2, 496/3, 496/4, 497/1, 497/2, 497/3, 498/1, 498/2, 498/5, 503, 503/1, 504/1, 504/3, 504/5, 504/8, 951, sowie Teilflächen der Flurstück Nr. 468, 497 und 948.

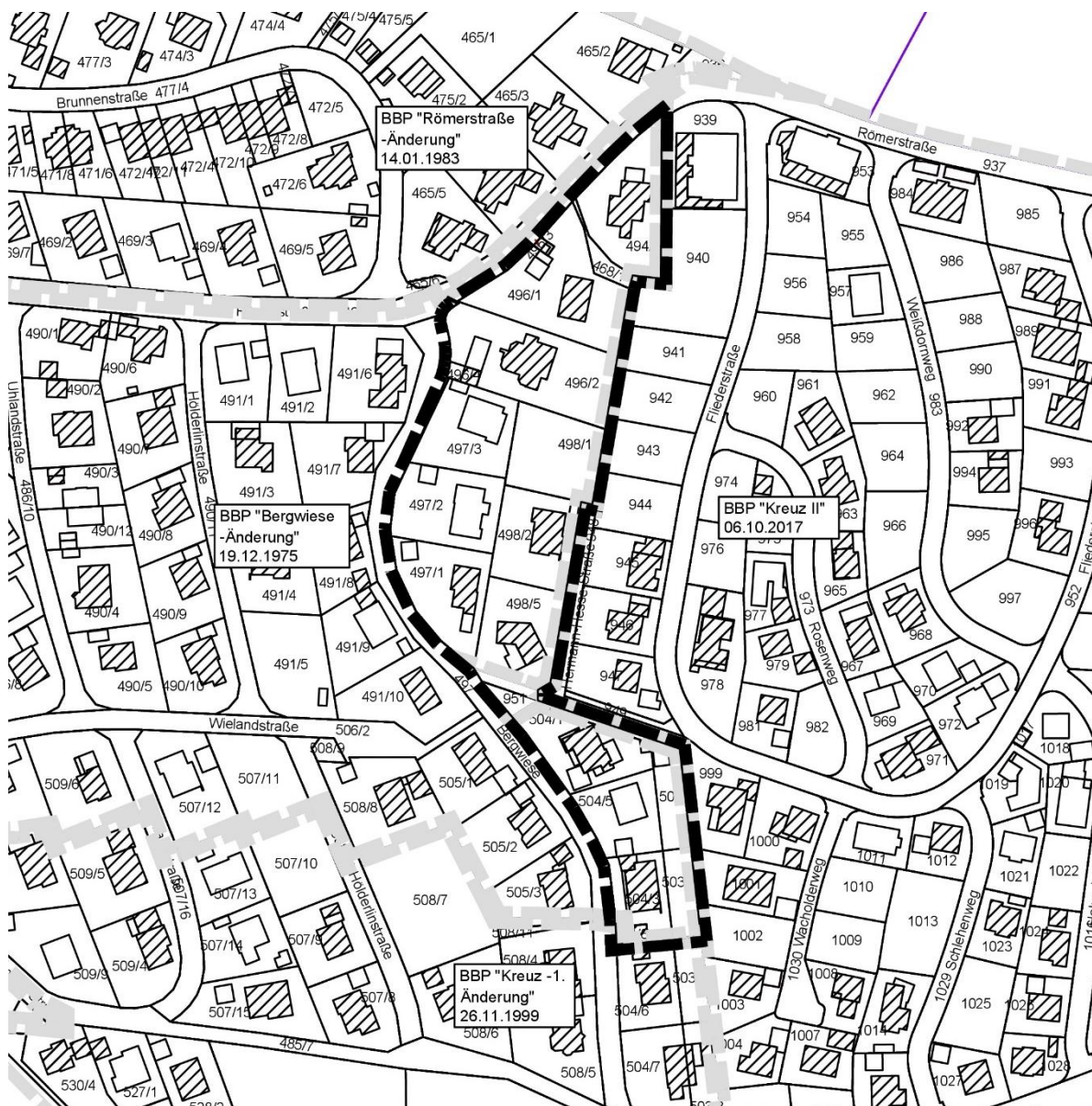


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bergwiese – 4. Änderung“



III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

In der Nutzungskarte des Regionalplans Nordschwarzwald vom 21.03.2005 ist das Plangebiet als Siedlung Bestand ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbands Dornstetten wird das Plangebiet ebenfalls als bestehende Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet überplant Teilflächen des Bebauungsplans „Bergwiese – Änderung“. Es ist umgeben von diversen weiteren Bebauungsplänen.

2. Schutzgebiete und sonstige übergeordnete Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen einschließlich Gebietsausweisungen nach Natura 2000 sowie Vogelschutzgebiete nach europäischem Recht.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

Das Gebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Zustand im Plangebiet und in der Umgebung

Die aktuelle Nutzung als Wohngebiet wird beibehalten.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebiet,
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bergwiese“ soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, neben einem Flachdach, auch ein geräumiges Dach (Satteldach und Walmdach) zu bauen. Des Weiteren wird der Anlass genutzt und weitere Festsetzungen aktualisiert.



V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Die grundlegende städtebauliche Konzeption wird beibehalten. Den Bauherren wird aber durch lockerere Festsetzungen, wie beispielsweise ein großzügigeres Baufenster, die Möglichkeit gegeben mit der teilweisen sehr extremen Topographie besser umzugehen.

2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird unverändert beibehalten.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelangen und Umweltbericht

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Bergwiese“ wird die Abgrenzung nicht geändert. Aus diesem Grund wurde mit dem Landratsamt Freudenstadt, Untere Naturschutzbehörde vereinbart, dass auf einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verzichtet werden kann.

Um bei anstehenden Neubauten einen Verstoß gegen einschlägige Verbote des BNatSchG zu vermeiden, wurden Festsetzungen zum Rodungszeitraum, zur gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen und zu Beleuchtungen getroffen.

2. Erdmassenausgleich

Der Erdmassenausgleich nach §3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird in der Planung berücksichtigt. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Änderung eines bestehenden Baugebietes handelt, kann auf Ebene des Bebauungsplans keine weiteren Festsetzungen bezüglich des Erdmassenausgleichs gefasst werden.



VII. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Für die bauliche Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bergwiese – Änderung“.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelänge und Bauweise

Die Baufenster werden im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Bergwiese – Änderung“ deutlich großzügiger gefasst. So kann zukünftig auch besser mit der starken Topographie umgegangen werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden weiterhin Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehalten.

Es wird auch weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Es wird entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. In Verbindung mit den teilweise sehr großen Baugrundstücken und der Baugrenze soll so eine lockere Wohnbebauung mit Grünflächenanteilen entstehen.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlage und deren Bezugspunkte

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird durch eine maximale Wandhöhe (WH) geregelt. In Kombination mit einer maximalen Dachneigung ergibt sich die Gesamtgebäudehöhe. Da die vorhandenen Baukörper sehr unterschiedlich in ihrer Gebäudekubatur sind hat man bewusst kein festes Maß für die Firsthöhe festgesetzt.

Die Bezugshöhe wird weiterhin im Zuge der Baugenehmigung festgelegt.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen, wird die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. Falls es aus topographischen Gründen notwendig ist, kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss im Untergeschoss ausgeführt werden.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Damit wird die festgesetzte Erhöhung (Stellplatzsatzung) der nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken erleichtert. Aus Sicherheitsgründen werden Abstände zu den Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO.



6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden Festsetzung zum Schutz erlassen. Die Regelungen beinhalten das Verbot von Gehölzrodungen während der Vogelbrutzeit und Festsetzungen zu Beleuchtungen.

VIII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Da es in der Vergangenheit Dichtheitsprobleme bei den Flachdachbauten gab, besteht die Möglichkeit neben Flachdächer auch Satteldächer oder Walmdächer auszuführen.

Hierbei wurde der Kniestock und die Dachneigung begrenzt. Auch ein Staffelgeschoss wurde ausgeschlossen. So möchte man möglichst den ursprünglichen gestalterischen Gedanken beizubehalten.

2. Fassaden und Dachgestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden getroffen. Um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern, werden Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen.

Aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Damit Dächer durch Aufbauten, Fenster und Einschnitte nicht übermäßig erweitert oder verändert werden, werden in den örtlichen Bauvorschriften Einschränkungen diesbezüglich festgelegt.

4. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

4.1. Einfriedungen

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen getroffen.

4.2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und eine gewisse Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterungen zur Gestaltung der Gärten, sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Um die versiegelte Fläche zu minimieren und mehr Wasser versickern zu lassen sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.



4.3. Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Erscheinungsbild des Gebietes soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Festsetzungen zu Geländemodellierungen und Stützmauern getroffen werden.

Trotz allem ist ein starkes Gefälle im Plangebiet festzustellen, welches durch Stützmauer und Aufschüttungen abgefangen werden muss. Demzufolge sind die maximalen Höhen der zu erwartenden Topographie angepasst.

4.4. Müllstandplätze

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können.

5. Antennen und Anlagen für die Telekommunikation

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang, daher werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für die Telekommunikation getroffen.

6. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Wie heutzutage üblich, sind Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Aufgestellt:

Dornstetten den 24.03.2026

Keine Änderung:

Dornstetten, den 23.06.2026

Anerkannt und ausgefertigt:

Dornstetten, den 23.06.2026

Bearbeiter:

Sophia Stockburger

Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstraße 18
72280 Dornstetten

.....
Bernhard Haas, Bürgermeister