



Stadt Dornstetten
Landkreis Freudenstadt

Bebauungsplan „Campingplatz“

Regelverfahren
in Dornstetten und Dornstetten-Hallwangen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 29.09.2026

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 29.09.2026 wird Folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 10 BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet festgesetzt, das der Erholung dient, hier: Campingplatz.

Im Bereich von SO 1 sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Rezeption
- Verwaltung
- Minishop für Lebensmittel sowie Hygiene- und Drogerieartikel
mit einer Verkaufsfläche von maximal 25 m²
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen einschließlich Sanitäranlagen
- Gastronomie
- Dienstleistungseinrichtungen für Wellness und Beauty
- Pool mit Aufenthalts- und Umkleidebereichen und zugehörigen Technik- und Betriebsgebäuden
- Eine Wohneinheit für Campingplatzbetreiber

Im Bereich von SO 2 sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Dienstleistungseinrichtungen für Wellness und Beauty
- Anlagen für Sport und Freizeit einschließlich Fitnessangeboten
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile
- für die o.g. Nutzungen erforderliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Eine Wohneinheit für Campingplatzbetreiber

Im Bereich SO 3 sind folgenden Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile
- für die o.g. Nutzungen erforderliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

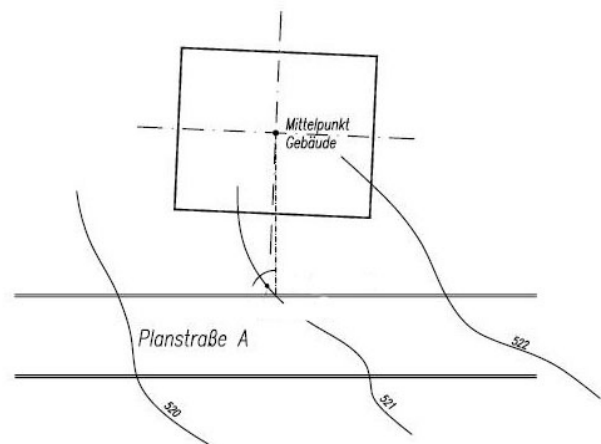
2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) begrenzt und gilt für sämtliche Dachformen.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der tatsächlich umgesetzten Bezugshöhe (EFH) bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die Höhenlage der Bezugshöhe (EFH) für die Gebäudehöhe (GH) entspricht der Höhenlage des natürlichen Geländes am Mittelpunkt des Gebäudes, wobei Abweichungen um bis zu +/- 0,5 m von den festgelegten Bezugspunkten zulässig sind.

Im Bereich von SO 1 können abweichend von vorgenannter Festsetzung die Erdgeschossfussbodenhöhen der Bestandsgebäude als Bezugshöhe herangezogen werden.



2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Für den Bereich SO 1 gilt:

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Für die Bereiche SO 2 und SO 3 gilt:

Die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ist gemäß zeichnerischem Teil in Quadratmetern festgesetzt. Die Flächengröße kann durch die Anordnung der Baugrenzen unterschritten werden.

- Im SO 2 ist je Baufenster eine Grundfläche von maximal 120m² zulässig.
- Im SO 3 ist je Baufenster eine Grundfläche von maximal 60 m² zulässig.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für den Bereich SO 1 gilt:

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudegruppen dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten.

Für die Bereiche SO 2 und SO 3 gilt:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Die Gebäudelänge kann durch die Anordnung der Baugrenzen unterschritten werden.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Wohnwägen mit Vorzelten und vergleichbaren Anbauten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

2.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc.) und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.5.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt als:

- privater und landwirtschaftlicher Weg
- private Parkplatzfläche

Die Einteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu führen.

2.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Dachflächen der neu entstehenden Gebäude in SO 2 und SO 3 sind ohne Dachrinne herzustellen. Damit kann das anfallende Regenwasser von den Dachflächen breitflächig dem versickerungsfähigen Boden zugeführt werden.

Ausnahmsweise können Dachrinnen zugelassen werden, sofern der Eigentümer durch Anlage einer Versickerungsmulde (Grasmulde) mit einem Speichervolumen von mindestens 1,5 m³ pro 100 m² Dachfläche sicherstellt, dass das anfallende Wasser schadlos zur Versickerung gebracht wird, ohne dass angrenzenden Grundstücken ein Schaden entsteht.

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

2.8.1 Allgemeine Maßnahmen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch und insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.
- Stellplätze und deren Zufahrten zu Stellplätzen im Bereich der Sondergebietsflächen sind mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.
- Niederschlagswasser von Dächern und Fassaden aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei) darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung derartiger Dachflächen einfordern.

2.8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- **V1:** Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Bei Vorhandensein von möglicherweise als Quartier genutzten Höhlen- und Spaltenstrukturen ist zeitnah vor der Rodung eine Kontrolle auf möglichen Fledermausbesatz vorzunehmen.
- **V2:** Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.
 - Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:
 - Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc.).
 - Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
 - Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
 - Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

2.8.3 Sonstige Maßnahmen

- Je entfallendem Laubbaum bzw. Obstbaum sind zwei Laubbäume / Obstbäume im Plangebiet neu zu pflanzen.
- Je entfallendem m² Gehölzstrukturen sind zwei m² Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich vorzunehmen.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzgebote (siehe Ziff. 2.9) können auf diese Festsetzungen angerechnet werden.

2.9 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

2.10 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.10.1 Pflanzbindung Einzelbaum

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang an vergleichbarer Stelle durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

2.10.2 Pflanzbindung Gehölzstrukturen

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt der Gehölzstrukturen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei natürlichem Abgang an vergleichbarer Stelle durch Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste zu ersetzen. Der Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist sicherzustellen.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Durch die Festlegung von Straßen- und Geländeniveaus sollte versucht werden, Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Auf die Regelung in § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) wird verwiesen.

3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutenden Sachwerten oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auch die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser, etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasserschutz

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern. Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ...) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Rräben kein Grundwasser abgeföhrt wird.

3.5 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen, und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeterer Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf ist zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.7 Pflanzliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot hochstämmiger Laubbaum

Qualität: Hochstamm mit Ballen, min. 2 x verpflanzt, StU 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus torminalis	Elsbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	echte Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata	Winterlinde

Zulässig ist außerdem die Pflanzung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume und die Pflanzung von Wildobst wie z.B. Speierling (*Sorbus domestica*).

Pflanzgebot Heckenpflanzung

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm

Cornus sanguinea	roter Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	wolliger Schneeball

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 29.09.2026

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Thomas Grözingen

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Dornstetten, den

.....

Bernhard Haas (Bürgermeister)