



GEMEINDE
DORMETTINGEN

Gemeinde Dormettingen

Bebauungsplan „Schwaderäcker“

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**

FRITZ &
GROSSMANN





GEMEINDE
DORMETTINGEN

Projekt: Bebauungsplan „Schwaderäcker“

Planungsträger: Gemeinde Dormettingen
Wasenstraße 38,
72358 Dormettingen

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1071

Bearbeiter: Stephan Kempka, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Dilara Kayikci, B. Sc. Stadt- & Regionalplanung

Büroleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 | 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 | Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

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

Fassung: 12. September 2025

Inhalt

1	Verfahrensvermerke.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO.....	4
4	Hinweise.....	8
5	Pflanzlisten.....	11
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW.....	14
7	Begründung.....	16
	Umweltbericht mit Grünordnungsplan.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über die öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 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 die 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

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

Dormettingen, den

Horst Lehmann
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis (§ 10 (2) BauGB) am

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

Dormettingen, den

Horst Lehmann
Bürgermeister



2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 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. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Hierzu zählen folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe jeder Art
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-23 BauNVO)

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



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

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Teilfläche 1 beträgt 3,50 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Teilfläche 2 beträgt 14,00 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Der Bezugspunkt für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist das natürliche Gelände, das um maximal 1,00 m überschritten werden darf. Eine Unterschreitung ist zulässig. Die Höhe des natürlichen Geländes in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) ist den Höhenlinien der Planzeichnung zu entnehmen.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

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

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze wie Carports sind unter Einhaltung des Mindestabstandes von 0,50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

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

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in einem Abstand von mindestens 0,50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

7. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

8. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Betriebsflächen ist getrennt vom stark verschmutzten Niederschlagswasser zu halten, erforderlichenfalls zwischenspeichern und innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen.

Eine Versickerung darf nur über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Zudem haben Versickerungsflächen einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden Gebäuden und der Grundstücksgrenze aufzuweisen und sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Das stark verschmutzte sowie belastete Niederschlagswasser ist mit dem häuslichen Abwasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass das unverschmutzte und gering verschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird. Die Gründe sind auf Baugesuchsebene nachzuweisen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es ist ein Leitungsrecht zugunsten der innerhalb des Bebauungsplanes verlaufenden Freileitung festgesetzt. Innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens sind die einschlägigen Auflagen und Nutzungseinschränkungen des Leitungsbetreibers verbindlich zu beachten. Eine Bebauung ist innerhalb des Schutzstreifens ohne vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers nicht zulässig.

10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

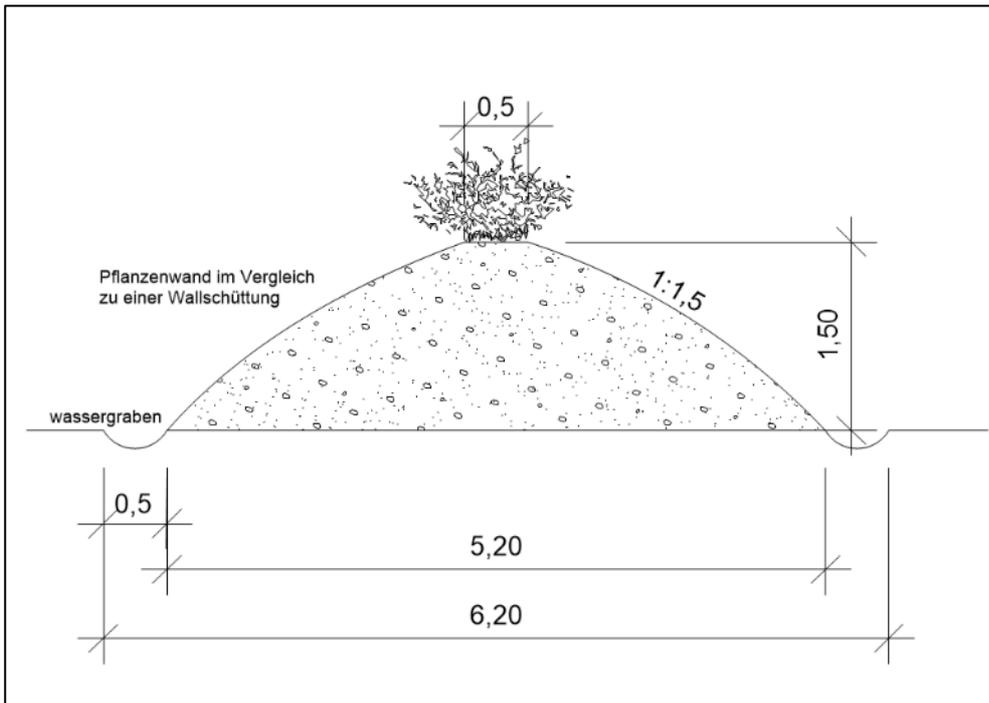
Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

PFLANZGEBOT 1 (PFG 1):

Anlage eines begrünter Erdwalls

Auf der Pflanzgebotsfläche PFG 1 ist ein etwa 1,50 m hoher Erdwall entsprechend der nachfolgenden Planzeichnung anzulegen. Dieser ist mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 2 zu begrünen.





PFLANZGEBOT 2 (PFG 2):

Randliche Eingrünung des Gewerbegebiets

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets ist die in der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichnete Fläche von jeglicher Bebauung sowie Lagernutzung freizuhalten. Mit heimischen und standortgerechten Gehölzen ist auf einer Breite von ca. 3,0 m in 2 Reihen im Wechsel mit ca. 1,50 m Pflanzabstand eine Hecke zu entwickeln. Dabei sind auf der Pflanzfläche heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 oder Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten.

Eine Einfriedung entsprechend den Vorschriften in den örtlichen Bauvorschriften zum vorliegenden Bebauungsplan ist innerhalb der Pflanzgebotsfläche zulässig.

Bei der Anlage von Zufahrten kann die Grünfläche unterbrochen werden.

4 Hinweise

1. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

2. Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis 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, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für gärtnerische Gestaltung verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise einzubauen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zur Sicherstellung der sachgerechten Durchführung der Bauarbeiten gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchG ein Bodenschutzkonzept bei einer Flächenneuanspruchnahme durch einen Vorhabenträger von über 0,5 ha (5.000 m²) der Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept vorzulegen ist. Übersteigt die Flächenanspruchnahme einen Hektar (10.000 m²) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen und zu benennen. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

4. Denkmalpflege

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 zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten weitere Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

6. Geotechnik

[wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der einschlägigen Stellungnahme ergänzt]

7. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

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. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

8. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein sowie im funktionalen Zusammenhang mit der vom Eingriff betroffenen Lebensstätte stehen, um die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der jeweiligen Art erhalten zu können. Art, Umfang und Ausführung der Maßnahmen können der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Anlage eines Buntbrachestreifens und Extensivierung von Grünland auf mehreren Teilflächen

- Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (siehe Anhang).

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):

Bauzeitenbeschränkung für den Baubeginn

Baufeldfreimachung nur von Anfang August bis Anfang Februar, außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen. Nach dem Oberbodenabtrag muss die Fläche bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden. (Feldlerche)

Vermeidungsmaßnahme 2 (V2):

Vermeidung von Vogelfehlern an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung

Um das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben der geplanten Gebäude zu minimieren, müssen bei der Planung und baulichen Umsetzung des Gebäudes die Wirkungsfaktoren gemäß dem Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021 berücksichtigt werden. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen (vgl. Beschreibung der Maßnahmen in der saP) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko vermieden werden.

Hierzu werden gemäß den fachlichen Ausführungen der Vogelwarte Sempach (Schmid 2017) folgende Maßnahmen empfohlen:

- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder bedrucktem Glas. Auf stark spiegelnde Glasflächen muss verzichtet werden.
- Anbringen von kontrastreichen Markierungen mit flächiger Wirkung (z.B. vertikale Streifen mit 5 mm Breite bei max. 10 cm Abstand) auf größeren transparenten Glasflächen
- Anbringung von geneigten Glasflächen (statt rechtwinklig angebrachte Glasflächen)
- Anbringen von hellen Vorhängen, Jalousien, Rollos, Kordelbänder etc.

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball



Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Untertländer Dolleseppler

Aufgestellt:

Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung**Ausgefertigt:**

Dormettingen, den

Horst Lehmann
Bürgermeister



GEMEINDE
DORMETTINGEN

Gemeinde Dormettingen

Bebauungsplan „Schwaderäcker“

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

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

Fassung: 12. September 2025

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 30° zulässig.

Dachflächen mit Dachneigungen zwischen 0° und 5° sind zu begrünen. Containerbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) 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, wobei die Dachflächen dieser nicht begrünt werden müssen.

1.2 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen ebenso wie der Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

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

Es sind nur unbewegliche Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich wirken und sind mindestens zwischen 23 und 5 Uhr abzuschalten.

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

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

3.1. Oberflächenbefestigung

Verkehrsflächen, LKW-Stellplätze, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/ unbekanntem Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend an den Schmutzwasserkanal beziehungsweise über einen Leichtstoffabscheider an den Kanal anzuschließen.

Betriebsflächen und nicht überdachte Kfz-Stellplätze, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt und keine Anhaltspunkte einer Altlast gegeben sind, sind aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Eine Abgrenzung zwischen wasserundurchlässigen und wasserdurchlässigen Flächen durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle ist vorzusehen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Unbefestigte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Das Errichten von Stein- und Koniferenflächen, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) sind nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen.

Geschlossene bauliche Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig. Stützmauern aus Beton sind zur Absicherung des Hangs zulässig.

4. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.

Aufgestellt:

Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Ausgefertigt:

Dormettingen, den

Horst Lehmann

Bürgermeister





GEMEINDE
DORMETTINGEN

Gemeinde Dormettingen

Bebauungsplan „Schwaderäcker“

7 Begründung

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

Fassung: 12. September 2025

Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	18
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	19
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	20
2	Erschließung	21
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	21
2.2	Energieversorgung.....	21
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	21
3	Übergeordnete Planungen	22
3.1	Regionalplan Neckar-Alb.....	22
3.2	Flächennutzungsplan	23
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	24
6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	25
7	Flächenbilanz	26

Abbildungen

Abbildung 1: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 05/2022)	19
Abbildung 2: Übersichtslageplan.....	20
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: LUBW)	21
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)	22
Abbildung 5: Ausschnitt aus der 9. Änderung FNP GVV Oberes Schlichemtal (rote Balkenlinie)	23

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Dormettingen beabsichtigt eine etwa 4 ha große Fläche im Gewann „Schwaderäcker“ als Gewerbegebiet auszuweisen. Das Gewerbegebiet orientiert sich in Richtung der bestehenden Gewerbegebiete „Mühlweg I“ und „Hinterer Brühl“ und rundet diese nach Süden sinnvoll ab. Hierfür ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Mit der Ausweisung kann der zukünftige Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen gedeckt werden. Das Areal eignet sich auch hinsichtlich der Topografie und einer guten verkehrlichen Anbindung für die Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind bereits vollständig bebaut oder als Erweiterungsflächen für bereits ortsansässige Betriebe reserviert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in zwei Teilflächen für unterschiedliche Zwecke gegliedert. Innerhalb der westlich gelegenen Teilfläche 1 ist die Ansiedlung eines Batterieparks geplant. Neben den Batterie-Containern sind Betriebsgebäude, Wechselrichter und Transformatoren für die Netzanbindung erforderlich. Ermöglicht wird daher eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m in abweichender Bauweise (Gebäuelängen über 50 m) ohne Einschränkung der möglichen Dachformen bis zu einer Neigung von 30°. Davon abweichend soll Innerhalb der Teilfläche 2 eine Gebäudehöhe von 14 m zugelassen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Mühlweg I“.

Mit dem Bau des Batteriespeichersystems (BESS) in Teilfläche 1 kann ein wichtiger Beitrag zur allgemeinen Stromversorgung, zur Energiewende und damit zum Klimaschutz geleistet werden. Sie speichern Energie, wenn im Netz eine Überproduktion an Strom herrscht, und geben diese wieder ab, wenn sie benötigt wird.

Die maximale Höhe der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen wie der Batterie-Container wird beschränkt. Zusätzlich wird um die Teilfläche im Norden und Osten ein ca. 1,50 m hoher und mit Sträuchern begrünter Erdwall angelegt. Ein Pflanzgebot grünt das Areal zusätzlich im Westen und Süden ein, sodass eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes stark reduziert werden kann.

Der Standort eignet sich für diese Nutzung insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zur 110 kV Freileitung, des vorteilhaften Flächenzuschnitts und der guten verkehrlichen Anbindung. Des Weiteren handelt es sich bei dem Großteil des zukünftigen Gewerbegebiets um einen ehemaligen Tagebau für Schiefergestein, der nach Stilllegung wieder aufgefüllt wurde. Ein Baugrundgutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Auffüllbereich für übliche Gebäudegründungen nicht geeignet ist und nur mit sehr tiefgründigen und damit sehr kostenintensiven Fundamenten erfolgen könnte. Die Batterie-Container werden aufgrund ihres verhältnismäßig geringen Gewichts auf flachgründige Streifen- oder Punktfundamente platziert. Dadurch kann mit dem Bau des Batteriespeichersystems der Standort sinnvoll genutzt werden.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein Lärmgutachten erstellt. Bei einem möglichen Überschreiten von Lärmgrenzen werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt, die erfahrungsgemäß aufgrund ihrer modernen und effizienten Ausführung in Form von Schallschutzwänden auch nahe von Wohnbebauungen möglich sind.

Das Gewerbegebiet soll vorzugsweise von Süden über die Zufahrtsstraße zum Schiefererlebnispark erschlossen werden.



Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Die Gemeinde Dormettingen unterstützt das Vorhaben, um mit dem Batteriepark einen Beitrag zur Energiewende und Versorgungssicherheit zu leisten und darüber hinaus mit der Bereitstellung von Gewerbebauplätzen, vor allem ortsansässigen Gewerbetreibenden eine Zukunftsperspektive in Dormettingen zu bieten.

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Bauplanungsrechtlich ist das Gebiet daher als Außenbereich entsprechend § 35 BauGB zu bewerten. Nördlich des geplanten Gewerbegebiets grenzen Wohnhäuser und Gewerbebetriebe an. Östlich befindet sich die Bahnhofsstraße (K 7129) mit begleitendem Rad- und Fußweg. Auf der anderen Straßenseite, schließt sich der Friedhof an. Nördlich des geplanten Gewerbegebiets befinden sich die Gewerbeflächen der Gewerbegebiete „Mühlweg I“ und „Hinterer Brühl“. Richtung Westen und Süden erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen, die auch das weitgehend ebene Plangebiet selbst prägen. Im Süden grenzt die Erschließungsstraße des Schiefererlebnisparks an. Darauf folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Betriebsareal der Firma Holcim.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck über das Plangebiet wieder.



Blick nach Süden vom nördlichen Gebietsrand über das Plangebiet. Links das bestehende Firmengebäude.



Blick nach Osten entlang der Erschließungsstraße zum Schiefererlebnispark und der südlichen Gebietsgrenze.



Blick nach Norden über das Plangebiet. Im Hintergrund das bestehende Gewerbegebiet.



Blick über das Plangebiet nach Nordwesten. Im Hintergrund das bestehende Gewerbegebiet und die freie Landschaft.

Abbildung 1: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 05/2022)



1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Dormettingen auf einer Höhe von ca. 652 bis 657 m über NHN.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebiets (rot markiert).

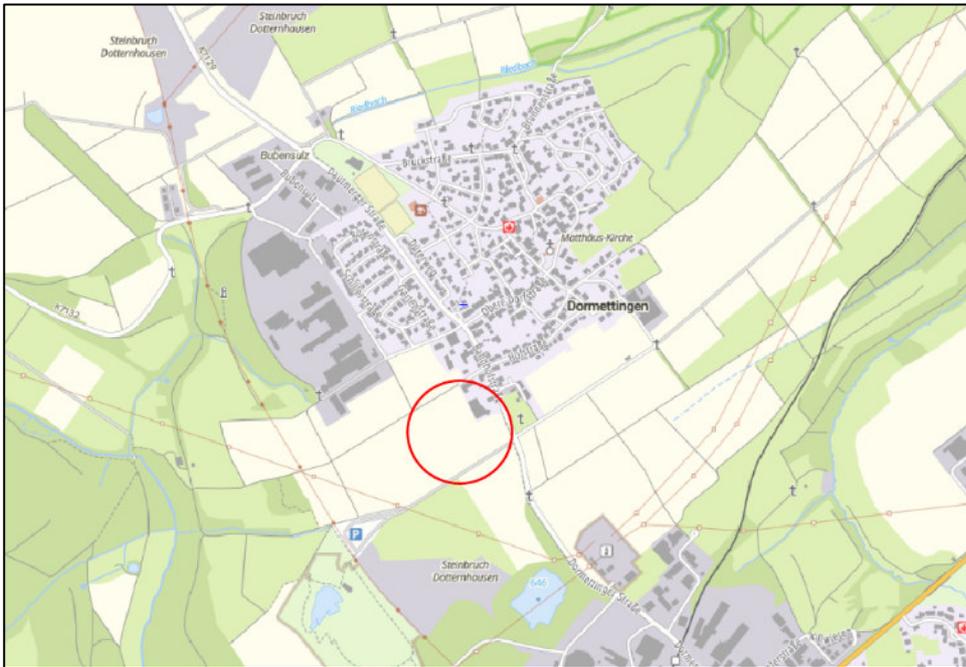


Abbildung 2: Übersichtslageplan, (ungefähre Lage = rot; Quelle; Geoportal Raumordnung BW)

Der ca. 4 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 1815, 1816, 1817, 1819, 1821, 1822, 1824 (Weg) und 1825.

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



Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
(schwarze Balkenlinie; Quelle: Geoportal ZAK)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über die Zufahrtsstraße zum Schiefererlebnispark (Flurstück 1811) erschlossen werden. Die Herstellung einer neuen Zufahrt ist daher nicht erforderlich.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

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 wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Gewerbegebiet zurückzuhalten.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb weist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug aus. Die Abwägung mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt zugunsten der Siedlungsentwicklung. Die Schaffung von Gewerbebauplätzen ist für die Gemeinde Dormettingen an dieser Stelle das vorrangige Ziel.

Dem Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Nachfolgende Abbildung zeigt den einschlägigen Ausschnitt aus dem Regionalplan.

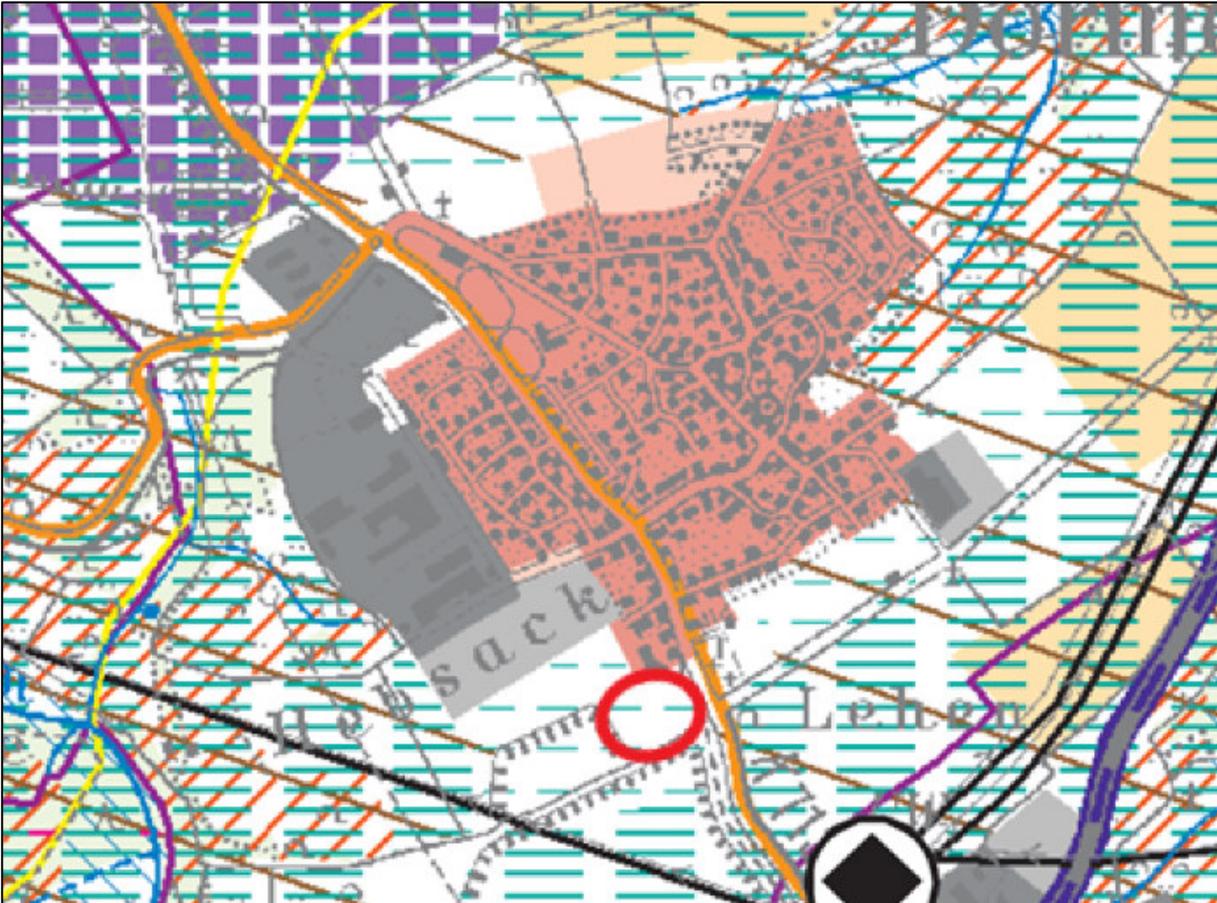


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 (ungefähre Lage = rot)

3.2 Flächennutzungsplan

Die 9. Änderung Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichemtal stellt den Bereich des Plangebiets als gewerbliche und gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der 9. Änderung FNP GVV Oberes Schlichemtal (rote Balkenlinie)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gewerbegebiets zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden bauliche Anlagen und Nutzungen, die nicht diesem Gebietscharakter entsprechen, ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich einerseits durch das anlagenbedingte Erfordernis des geplanten Batterieparks (Teilfläche 1) und orientieren sich andererseits an dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Mühlweg I“ und den Orientierungswerten der BauNVO. Dadurch kann eine einheitliche und geordnete Weiterentwicklung der Gewerbeflächen gewährleistet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll vor auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zur Straße und den angrenzenden Grünstrukturen gewährleistet werden. Die Abgrenzung erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Gewerbebauplätze zuzusprechen. Die Vorschriften der Landesbauordnung zu den Abstandsregeln gilt weiterhin.

Um die Gewerbeflächen so effizient wie möglich zu nutzen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Durch eine Versickerung vor Ort kann mit dieser Festsetzung ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen und zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung geleistet werden.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Gewerbegebietes, insbesondere des geplanten Batterieparks und zum anderen übernehmen dieses eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Das Pflanzgebot wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten. Es dient darüber hinaus dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere Lage des Plangebiets unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Baugebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die jeweilige Nutzung angepasst sind. Dadurch können die Anforderungen an eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung erfüllt werden.

Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als fünf Grad auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines



attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden. 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.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind spiegelnde Materialien bei der Fassadengestaltung und glänzende Materialien bei der Dacheindeckung untersagt. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes nur unbeweglich und an der Stätte der Leistung zulässig. Aus diesem Grund ist auch die Beleuchtung von Werbeanlagen zeitlich begrenzt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Oberflächen grundsätzlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen.

Das Errichten von Schotterflächen ist untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen dienen bei Bedarf als Sichtschutz oder zu Sicherheitszwecken. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potenzielle Gefahr, insbesondere für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

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

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplans.

7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	39.890
darin enthalten:	
Gewerbegebiet	37.723
Pflanzgebot 1	1.255
Pflanzgebot 2	912

Aufgestellt:

Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Ausgefertigt:

Dormettingen, den

Horst Lehmann

Bürgermeister

