

2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Kita" und "Feuerwehr" (FW) festgesetzt.
- Zulässig sind im Gebiet "Kita" die Errichtung einer Kindertagesstätte bzw. Kindergartens, im Gebiet "Feuerwehr" die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sowie in beiden Gebieten untergeordnete öffentliche Gebäude, bspw. für Vereinsnutzung.
- Zulässig sind in beiden Gebietsteilen bauliche Anlagen mit der jeweiligen Nutzung zusammenhängenden Funktionen, wie u.a. Zuwegungen, Kfz-Stellplätze, Spielplatz.

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

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden eine zulässige GRZ von 0,3 im Gebiet Kita sowie von 0,6 im Gebiet FW als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Grundflächen ist die mit Planzeichen Gemeinbedarf gekennzeichneten Bauflächen. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die in den Gebietsteilen durch Anlagen nach § 14 BauNVO beanspruchten Flächen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.
- Hinsichtlich der Höhenentwicklung darf im Gebiet Kita eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,0 m, im Gebiet FW von 10,0 m nicht überschritten werden. Als Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt Oberkante Erdgeschossboden (OKF EG; gem. § 18 BauNVO) bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (First) bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante einer Attika zu verstehen.
- Ausnahmsweise kann für begründete, untergeordnete oder der Hauptnutzung dienende Sonderbauwerke und -bauteile (z.B. Türme, Kräne) sowie für begründete technische Aufbauten und Anlagen aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) und Konstruktion eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2 m zugelassen werden.

2.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- Als unterer Bezugspunkt für die Lage der jeweiligen Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird die Oberkante der vorhandenen Fahrbahnmitte der K 6589 – jeweils gemessen rechtwinklig zur straßenzugewandten Fassade der nächstliegend geplanten Gebäude – festgesetzt. Unterschreitung sind hierbei zulässig.

2.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

2.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. I Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 Abs. I und 21 a BauNVO)

- Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.
- Ebenfalls sind Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. I BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Garagen und Carports zwischen den der Kreisstraße zugewandten Baugrenzen und Verkehrsfläche der Kreisstraße 6589.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. I Nr. 11 BauGB)

- Festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche zur Realisierung geschwindigkeitsreduzierender Fahrbahnverswenkungen, eines straßenbegleitenden Rad- und Fußwegs sowie dessen Querung der Kreisstraße.
- Die zentrale verkehrliche Erschließung der Baugebiete wird über Anschlüsse zur Kreisstraße gesichert. Die übrigen Streckenabschnitte entlang des Straßenkörpers werden im Gebiet "Kita" per Planzeichen "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" von weiteren Zuwegungen ausgespart.

2.1.7 Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. I Nr. 13 BauGB)

Zur Führung unterirdischer Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sind (entlang der noch zu erarbeitenden Erschließungsplanung) nach deren Verlegung Leitungsrechte zugunsten der bnNETZE (Schmutz- und Gasversorgung), der Gemeinde Dogern (Wasser, Abwasser), Strom und Telekommunikationsleitungen (Telekom, hochrhein-NET) innerhalb der Baugebiete bzw. Verkehrsflächen zu sichern (Grundbuch; Baulast). Dies betrifft ebenso die bestehende Unterführung der Kreisstraße (Verrohrung; Verlängerung Gewässerbiotop) zur planmäßigen Entwässerung der Baugebiete.

2.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. I Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt: Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M) und Verkehrsgrün (v).

2.1.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. I Nr. 20 i.V.m. Abs. I Nr. 15, 25 BauGB)

- Maßnahme 1: Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist zur Aufnahme des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen ein System von flachen (Einstauhöhe max. 0,2 m) und begrüntem Versickerungsmulden anzulegen. Zur Herstellung einer belebten Versickerungszone ist die Fläche mit einer ausreichenden Oberbodenandeckung (mind. 30 cm) und Raseneinsaat auszubilden. Gehölzbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Dimensionierung richtet sich nach der späteren Bauausführung. Bei Erreichen der maximalen Einstauhöhe kann das Wasser breitflächig und schadlos in das benachbarte Gelände (Gewässergraben) überlaufen. Niederschlagswasser von ggf. stark verschmutzten Hof-, Parkierungs- und Wegeflächen ist ggf. mittels Absetzbecken zu reinigen.
- Maßnahme 2: Das nach § 30 BNatSchG geschützte Gewässerbiotop Nr. 183153370632, "Seggenried östlich Dogern" ist dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und in seinem Bestand zu erhalten.
- Maßnahme 3 (Pflanzgebot gem. Planzeichen): An den per Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind im Abstand von mindestens 15 m Laubgehölze standortgerechter Arten anzupflanzen.

- Maßnahme 4 (ohne Darstellung): Die innere Durchgrünung des Baugebiets "Kita" hat mit mindestens 1 Baum je angefangene 700 m² Baufläche zu erfolgen. Zur Anpflanzung der als Mindestmaß festgesetzten Laubgehölze sind nur standortgerechte Arten zulässig. Bei der Standortwahl sind die Regelungen des Nachbarrechts zu berücksichtigen.
- Maßnahme 4 (ohne Darstellung): Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä. mit mind. 10 % Fugenanteil. Andere Flächenbefestigungen sind dann zulässig, wenn es ihre Zweckbestimmung erforderlich macht. Letzteres ist dann anzunehmen, wenn auf diesen Flächen mit wasser- und bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (M*): Zur Schaffung eines Waldrefugiums wird in Verbindung mit dem Waldumbau- bzw. Alt- und Totholz-Konzept ein rund 1,5 ha umfassender, gemeindlicher Buchen- bzw. Buchen-Traubeneichen-Wald ausgewiesen und dieser Planung zugeordnet (Distrikt 2 Allmendwald, Abt. 2 Nägelsee). Das Entwicklungsziel sieht dort die Anreicherung von starkem liegenden/stehendem Totholz zur Förderung von Totholz-gebunden Arten und der natürlicher Walddynamik (Prozessschutz) vor. Die Maßnahmen erbringen einen Aufwertungsumfang von rund 60.000 Ökopunkten (ÖP) und werden in das kommunale Ökokonto eingebucht.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, S.416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) und i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- Die Hauptgebäude Kita und Feuerwehr sind jeweils mit extensiv begrünten Dächern auszuführen. Die Mächtigkeit des Substrats muss hierbei eine Höhe von mindestens 10 cm betragen. Zulässig ist weiterhin die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Anbringen von Warenautomaten nicht zulässig. Die Aufstellung von ortsfesten Werbeanlagen ist – mit Ausnahme einer Gemeinschaftswerbeanlage – ausgeschlossen.
- Im Bereich von Grundstückszufahrten entlang der K 6589 dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen innerhalb des Plangebiets eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Zur hydraulischen Entlastung der Regenwasserkanalisation sind – über die planungsrechtlich festgesetzten Retentionsmulden hinaus – Anlagen nach DWA A117 zum Sammeln, zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen. Bei der Entstehung überschüssiger Mengen an Niederschlagswassers sind entsprechende Maßnahmen zur gedrosselten Ableitung zu ergreifen. Das entsprechende Volumen bzw. die Größe des Regenwasserpeichers und der Überlauf zur Kanalisation (DIN 1989-1) ist im Baugenehmigungsverfahren (konkrete Bauausführung) nachzuweisen.

Dogern, den 28.07.2020

Fabian Prause
Bürgermeister

