Gemeinde Dunningen

Landkreis Rottweil

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

Bebauungsplan
"Ortsmitte - 1. Änderung“

Offenlage
21.09.2026

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. I S. 226) m.W.v. 29.07.2026

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) m.W.v. 28.02.2026

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 13) m.W.v. 28.02.2026

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „"Ortsmitte - 1. Änderung“ vom XX.XX.2026

1. Flächen für den Gemeindbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist folgende Nutzung zulässig:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der
- Höhe baulicher Anlagen (GH_{max}) als Maximalwert in NHN (oberer Bezugspunkt).
- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Maximalwert in NHN (unterer Bezugspunkt). Maßgeblich ist die Höhe des Fertigfußbodens.

2.2 Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten und Bauteile wie bspw. für die Erzeugung von Solarstrom etc. darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO und § 9 BauGB)

3.1. Überbaubare Grundstücksflächen – gem. Plandarstellung

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14-15 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

5.1 Es werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 BauGB)

6.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7.1 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

8.1 Die Verkehrsflächen ergeben sich gemäß der Planzeichnung:

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkplätze

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

10. Grenzen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gem. Planeintrag (16 (5) Bau NVO und § 9 BauGB)

B. Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz
Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamen und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:
Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.
Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.
Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.
Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Bodendenkmalschutz
Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Regenwasserzisternen
Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.
Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

Abwasserentsorgung
Die Entwässerung ist im Mischsystem ausgelegt. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen.

Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Dunningen,

Peter Schumacher
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. S. 15) m.W.v. 28.02.2026

1. Dächer der Hauptgebäude, Dachbegrünung und Fassaden

1.1. Dachform und -neigung:

Freibleibend

1.2 Dachbegrünung

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer bis einschl. 10° Neigung dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen.
Es sind insbesondere Pflanzen aus dem Bereich der Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind *Sedum*-Arten (Fetthenne).

1.3 Fassaden

Freibleibend

2. Dachaufbauten

3.1 Solaranlagen dienende Dachaufbauten (z.B. Aufständerung) und Dachaufbauten in Form von Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig. Sie sind bis maximal 2 m über der Dachfläche zulässig.

3. Freileitungen

3.1 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

4. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

4.1 Die unbebauten Flächen sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege, Spielgeräte etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen (Wiese) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Steingärten sind nicht zulässig.

4.2 Die Erschließungsflächen (Stellplatzfahrgasse etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren. Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

5. Geländeanpassungen und Böschungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3)

5.1 Durchzuführende Geländeanpassungen und / oder Böschungen sind ausschließlich auf dem Grundstück selbst zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

7. Schlussbestimmung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Dunningen,

Peter Schumacher
Bürgermeister