

Satzung

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

über

die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberdorf“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 28.09.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 01.07.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. 04, Nr. 17, S. 884, 895)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. v. 18.02.2006

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

1. die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
2. die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ und umfasst folgende Flächen: Flurstücke Nrn. 116, 117, 117/1, 118, 118/1, 118/2, 119, 119/1, 120, 120/1, 120/2, 122, 122/1 der Gewann Pfaffenäcker der Gemarkung Ballrechten des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 21.10.1993 sowie zusätzlich die Flurstücke Nr. 113, 115, 115/1 der Gewann Pfaffenäcker der Gemarkung Ballrechten.

§ 2

Gegenstand des Bebauungsplans

Gegenstand des Bebauungsplans sind:

- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans vom 28.09.2006
- Bauvorschriften vom 28.09.2006

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Oberdorf“ vom 21.10.1993 treten mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

§ 3

Inhalt und Bestandteile der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 28.09.2006 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ folgendes festgesetzt:

1. a) Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Oberdorf“ vom 21.10.1993 wird durch die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Pfändlermatte“ vom 28.09.2006 für den Geltungsbereich der 1. Änderung ersetzt. Dieser Sachverhalt wird durch ein entsprechendes Deckblatt auf dem Bebauungsplan „Oberdorf“ dokumentiert.
- b) Die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten entsprechend den Darstellungen auf dem zeichnerischen Teil vom 28.09.2006, den Bebauungsvorschriften vom 28.09.2006 und auf der Grundlage der BauNVO 1990. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen treten für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.
2. Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften treten für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft. Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung ergeben sich aus den Darstellungen auf dem zeichnerischen Teil vom 28.09.2006 sowie den textlichen Festsetzungen vom 28.09.2006.
3. Beigefügt wird:
 - a) Die gemeinsame Begründung vom 28.09.2006 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ und zu den örtlichen Bauvorschriften.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den örtlichen Bauvorschriften genannten Bestimmungen zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 51.130 € geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den **05. OKTOBER 2006**

.....
Bürgermeister Gassenschmidt



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ausgefertigt, den **05. OKTOBER 2006**



.....
Bürgermeister Gassenschmidt

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom

Ballrechten-Dottingen, den **05. OKTOBER 2006**



.....
Bürgermeister Gassenschmidt

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 01.07.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 01.07.2004 (GBl. S. 469)
- Bestattungsgesetz (BestattG) vom 21.07.1970 (GBl. S. 395, S. 458), zuletzt geändert durch Artikel 121 des Gesetzes vom 01.07.2004 (GBl. S. 469)

0. Außer Kraft treten

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberdorf“ vom 21.10.1993 treten mit Inkrafttreten der 1. Änderung zum Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im gesamten Planungsgebiet zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 17, 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird gemäß Planeintrag als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Firsthöhe für Gebäude im Bestand und die Traufhöhe für geplante Bebauung wird als Höchstmaß in Meter über NN in der Planzeichnung spezifisch festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Zulässig sind gemäß Planeintrag Hausgruppen Einzelhäuser/Doppelhäuser oder Einzelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze in Form von Erkern und Balkonen ist bis zu einem Maß von 2,00 m Tiefe und bis zu 50 % der Hausbreite zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

In der Planzeichnung ist die Stellung der baulichen Anlagen in Form der Firstrichtung des Hauptbaukörpers festgesetzt.

Für Anbauten in Form von Erkern und überdachten Balkonen ist diese Linie nicht zwingend.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Gemäß den Darstellungen der Planzeichnung werden zur Erschließung einiger Bauflächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Anwohner belastet werden.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Gemäß den Darstellungen der Planzeichnung wird der bestehende Weg „Im Oberdorf“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigt- ausgewiesen.

7. Private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gemäß den Darstellungen der Planzeichnung wird ein Teil des Flurstückes 115 als private Grünfläche ausgewiesen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

In der in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche entlang der Friedhofsmauer sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und durch Pflanzung von 5 heimischen, standortgerechten Obstbaumhochstammarten und 30 Sträuchern zu ergänzen. Artenempfehlung und Größe siehe Pflanzliste IV. Anhang.

Bei Abgang und Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste IV. Anhang nachzupflanzen.

In Abständen von 5 Jahren ist die Einhaltung der Pflanzbindung von der Kommune zu überprüfen. Der Prüfbericht ist der unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich zu übersenden.

Wegeflächen, Hofflächen, Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenteil, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen, weitere Details siehe III. Hinweise) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen. Für Stellplätze und Hofflächen gilt dies nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden, kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

9. Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Fensterlose Mauern an Garagen sowie Carports sind durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Artenempfehlung siehe Pflanzliste IV. Anhang.

Pro Hausgrundstück ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Baum 2. Ordnung) und 10 Sträucher unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Vorschriften zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Artenempfehlung siehe Pflanzliste IV. Anhang.

Bei Abgang und Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste IV. Anhang nachzupflanzen.

In Abständen von höchstens 5 Jahren ist die Einhaltung des Pflanzgebotes von der Kommune zu überprüfen. Der Prüfbericht ist der unteren Naturschutzbehörde nachrichtlich zu übersenden.

10. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Im Bereich der bestehenden Bebauung befinden sich Gebäude, die als Einzelanlagen gemäß § 2 DSchG dem Denkmalschutz unterliegen. Diese wurden in der Planzeichnung als solche gekennzeichnet.

Die Friedhofsruhe störende Betriebe sind in einem Abstand von 75 m zum Friedhof nicht zulässig (§ 8 BestattG).

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl. 04, Nr. 17, S. 884, 895)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m. W. v. 18.02.2006

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

1.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer gemäß Planeinschrieb mit einer Dachneigung von 40-55° bzw. 35-50° herzustellen. Zur Eindeckung der Satteldächer ist eine rote bis braune bzw. grau/anthrazite nicht glänzende Ziegel- bzw. Dachsteineindeckung zu verwenden.

Dachüberstände müssen mind. 0,40 m und dürfen max. 1,00 m betragen.

Die Häuser einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachneigung und Dachdeckung aufweisen.

1.2 Fassaden

Es sind leicht getönte Farben zu verwenden. Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgauben allgemein zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen eine Länge von 1/3 der Dachlänge, höchstens jedoch 3 m, nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Giebelfront einhalten. Je Dachseite sind nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

An den Gebäudeseiten entlang der Otto-Karrer-Str. und Sonnenbergstr. sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.4 Garagen und Nebenanlagen

Die Dächer der Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind als Satteldächer analog den dazugehörigen Hauptgebäuden gemäß Planeinschrieb mit einer Dachneigung von 40-55° bzw. 35-50° und als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° zulässig.

Die Dachdeckung der Dächer mit einer Neigung von 40-55° bzw. 35-50° ist analog der Deckung des Hauptgebäudes zu versehen. Dächer mit einer Neigung von 0-10° sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2. Einfriedungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Verwendung von Stacheldraht, Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton ist kenntnisgabepflichtig.

3. Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Im Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zur Traufhöhe zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 2 m² nicht überschreiten.

4. Antennen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Antennen einschließlich Parabolantennen sollen so angebracht werden, dass sie das Ortsbild nicht stören. Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antennenanlage eingerichtet werden. Dabei werden Parabolantennen nicht angerechnet.

Mobilfunkantennen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

5. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- und Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten zu verwenden.

6. Niederspannungsfreileitungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3500, Fax: 0761/208-3544), unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Bei den gemäß Planeintrag bestehenden Kulturdenkmälern laut § 2 DSchG können durch die entsprechenden Behörden höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen vorgegeben werden.

2. Fernmeldetechnische Versorgung

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes die Koordinierung aller Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), PF 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen ist.

3. Oberflächenentwässerung

Regenwasser von Dachflächen soll soweit wie möglich in Zisternen mit Überläufen in die Regenwasserkanalisation gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Es kann im Bereich der Grundstücke schadlos über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

Zisternen sollten so dimensioniert sein, dass pro 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen zur Verfügung steht.

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Pkt. 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wegeflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.) auszuführen sind. Ergänzend sind auch sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung für Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen. Im Übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Zur Funktionsfähigkeit der wasserdurchlässigen Oberflächen ist ein Bodenaustausch auf ca. 50 cm Tiefe ab Oberkante Gelände und der Einbau einer Kiestragschicht erforderlich.

Die Versickerung des auf gewerblich oder handwerklich genutzten befestigten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers oder dessen Einleitung, bedarf gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 2, 3, 7 WHG und § 16 WG.

Bei der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten.

4. Abfallwirtschaft

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden.

Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z. B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

5. Wasserschutz

Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach der Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung Grundwasser unschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drainagen abgeleitet werden.

Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend dem Landratsamt Freiburg, Amt für Wasserrecht und Bodenschutz, mitzuteilen.

Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial (kein Humus oder Bauschutt) aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser während der Bauzeit über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigungen durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

6. Baugrund

Der Baugrund wird im Plangebiet von Löß und Lößlehm aufgebaut. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung u. dgl.) wird vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.01.1999. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischen zu lagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

8. Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass im ausgewiesenen dörflichen Mischgebiet mit Emissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der sich im Gebiet befindlichen Rebanlagen, wie Lärm, Staub oder Geruch, die als ortsüblich hinzunehmen sind, gerechnet werden muss.

Auf Rebflächen müssen im Durchschnitt der Jahre 8 Pflanzenschutzmaßnahmen (6-10 PS-Maßnahmen) durchgeführt werden. Das bedeutet, dass mit Belästigungen über die Abdrift von PS-Mitteln an durchschnittlich 8 Tagen im Jahr zu rechnen ist. Auch bei einer Ausbringung der PS-Mitteln nach guter fachlicher Praxis lassen sich diese Belästigungen nicht vermeiden. Lärmbelästigungen erfolgen nicht nur bei den Pflanzenschutzmaßnahmen, sondern auch bei der Bodenbearbeitung, beim Mulchen, bei den Laubarbeiten und bei der Weinlese.

IV. Anhang

1. Pflanzliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen: Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
Zusammensetzung: Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelstrauch je 10 Laubgehölze zulässig.

Standorttypische Obsthochstamm-Sorten

Kirschen: Schauenburger späte Kirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Markgräfler Kracher
Dollenseppler
Zwetschgen: Nancy-Mirabelle
Wagenstadts Schnapspflaume
Hauszwetschge
Wagenheims Frühzwetsche
Äpfel: Zieglerapfel
Brettacher
Bohnapfel
Bittenfelder
Graue Herbststrenette
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Birnen: Schweizer Wasserbirne
Pastorenbirne
Nussbaum: Walnuss

Pflanzliste Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blüten-Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzliste Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Buddleya davidii	Sommerflieder
Buddleya alternifolia	Sommerflieder
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Hartriegel
Hibiscus syriacus	Eibisch
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Juniperus Spec.	Wachholder
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix repens	Sand-Kriech-Weide
Salix purpurea "Nana"	Kugel-Weide
Salix rosmannifolia	Lavendel-Weide
Spiraea Arten	Spirer-Strauch
Syringa vulgare	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste Rank- und Klettergewächse:

Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein Selbstklimmer
Rosa Sorten	Kletterrosen

Der Gemeinderat hat am 28.09.2006 die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ vom 21.10.1993, bestehend aus dem Planteil und dem gesonderten Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften), beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den **05. OKTOBER 2006**



.....
Bürgermeister Gassenschmidt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ausgefertigt, den **05. OKTOBER 2006**



.....
Bürgermeister Gassenschmidt

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom

05. OKTOBER 2006

Ballrechten-Dottingen, den **05. OKTOBER 2006**



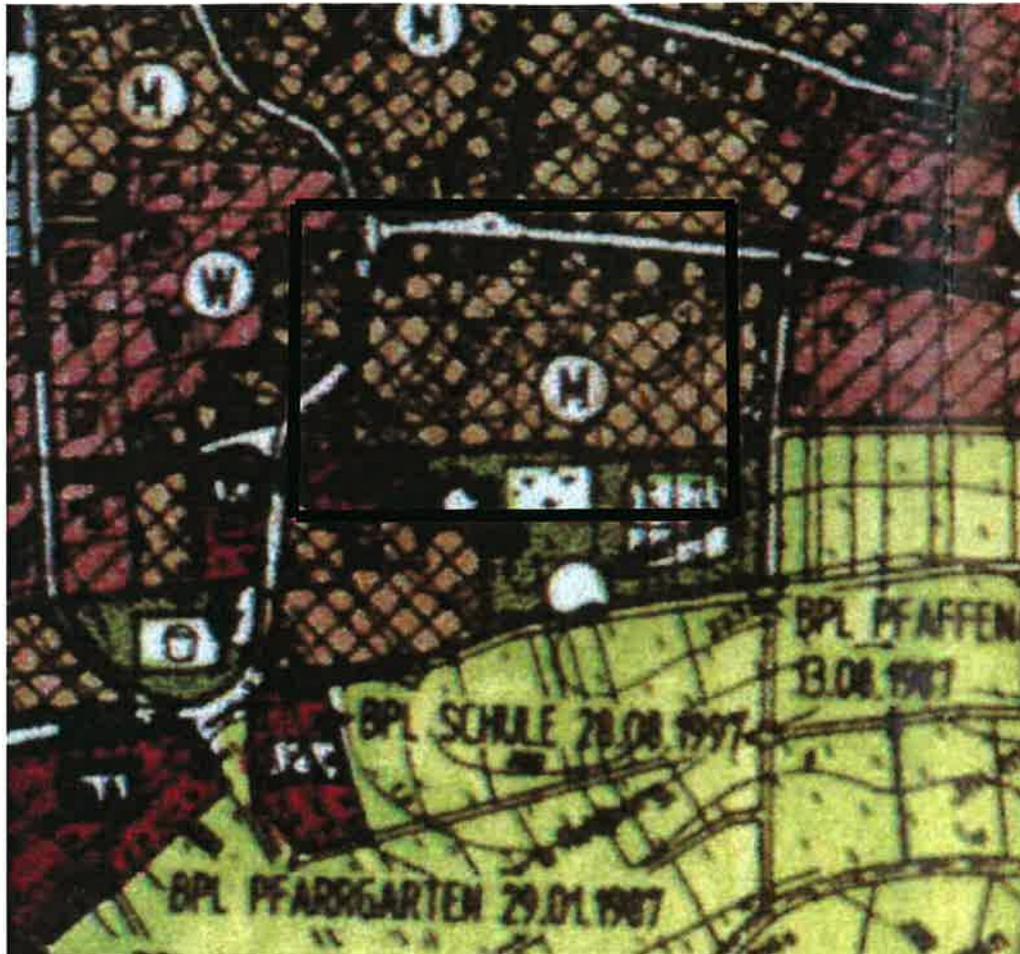
.....
Bürgermeister Gassenschmidt

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde (Genehmigung 12.02.1998) ist das Bebauungsplan-
gebiet aufgrund seiner geringen Größe und der Integration des Gebietes innerhalb bereits
bestehender Bebauung als bestehende Mischbaufläche ausgewiesen.

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ballrechten-Dottingen



Entsprechend den bereits bebauten Teilbereichen des Planungsgebietes und der umgeben-
den Bebauung soll die Art der baulichen Nutzung gemäß dem rechtskräftigen Bebauungs-
plan vom 21.10.1993 auch für den erweiterten Geltungsbereich als Dorfgebiet gemäß § 1 (2)
Nr. 5 und § 5 BauNVO festgesetzt werden. Dies entspricht der dörflichen Struktur der hier
vorhandenen und weiterbestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sowie den Ausweisungen
des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ballrechten – Dottingen. Gemäß § 8 (2) BauGB
wird der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Übereinstim-
mung mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung ist gegeben.

Die Änderung umfasst eine städtebauliche Neuordnung der bisher un bebauten Teile des
Geltungsbereiches zum Zwecke der Verdichtung der baulichen Nutzung, die Neuerschlie-
ßung dieser Teilbereiche sowie die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Oberdorf“ gewählte städtebauliche Ordnung der neu
zu bebauenden Bereiche mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erwies sich als
nicht bedarfsgerecht. Diese Teilbereiche werden deshalb nochmals überplant.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 116, 117, 117/1, 118, 118/1, 118/2, 119, 119/1, 120, 120/1, 120/2, 122, 122/1 der Gewinn Pfafleräcker der Gemarkung Ballrechten des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 21.10.1993 sowie zusätzlich die Flurstücke Nr. 113, 115, 115/1 der Gewinn Pfafleräcker der Gemarkung Ballrechten.

Der räumlich gekennzeichnete Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ wird westlich durch die Otto-Karrer-Straße, nördlich durch die Sonnenbergstr., im Osten durch die Flurstücke 112, 112/1, 112/3 und 112/4 sowie im Süden durch die Flurstücke Nr. 124, 123, 125, 116/1, 1825, 1826, 1827, 1828 der Gewinn Pfafleräcker der Gemarkung Ballrechten, die im wesentlichen den Friedhof und die Kirche beinhalten, begrenzt und ist aus dem Lageplan ersichtlich.

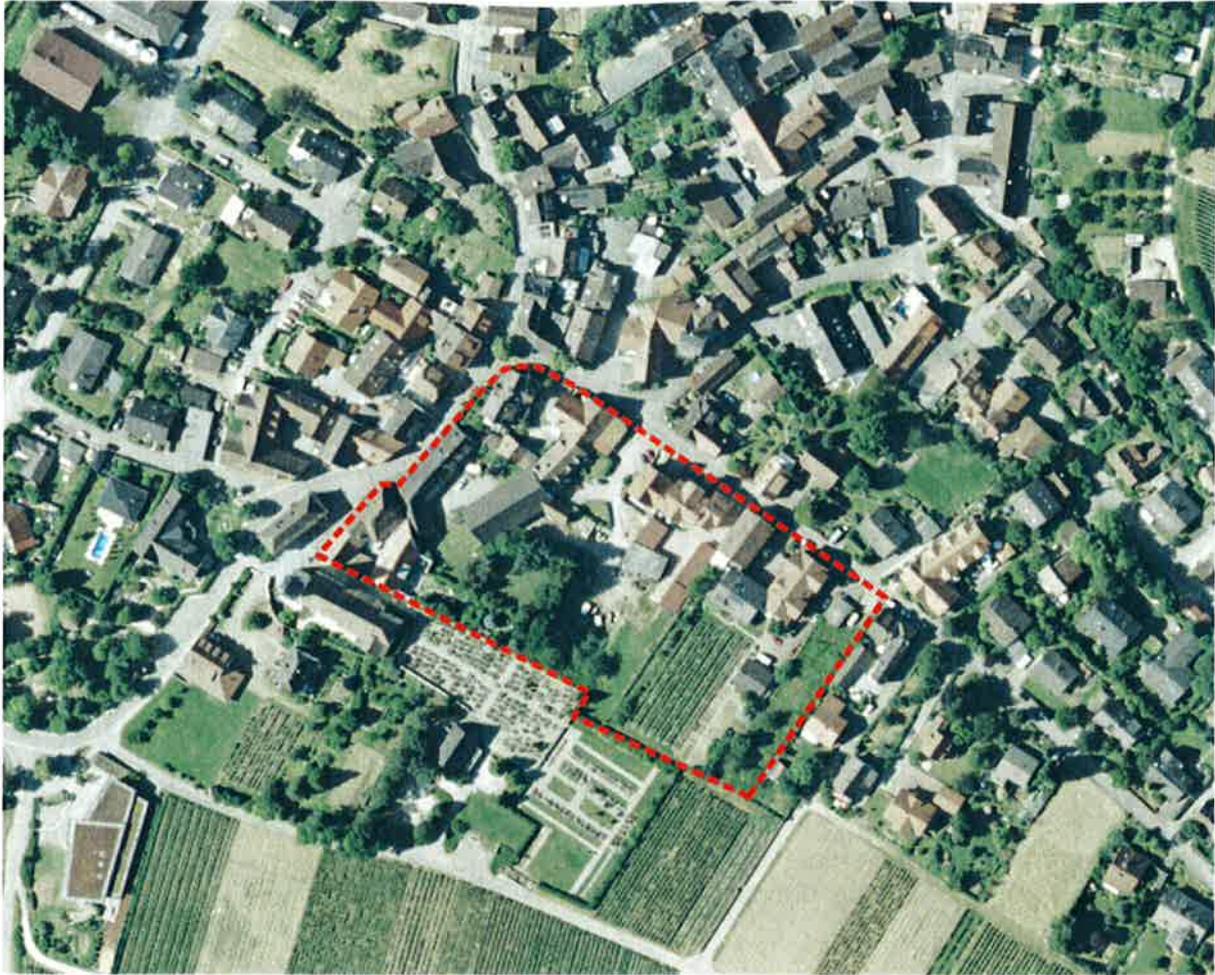
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ballrechten und umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die Fläche ist bereits zum großen Teil bebaut. Das Gelände steigt von der Sonnenbergstraße in Richtung Südosten zunächst leicht an, um nach einem Geländesprung von 2 bis 3 Metern weiterzusteigen. Der Gesamthöhenunterschied beträgt ca. 8,00 m, die Gesamtsteigung durchschnittlich 7 %.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus dem folgenden Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu ersehen.

Übersichtsplan (unmaßstäblich) mit Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes



Luftbild mit Lage und Abgrenzung des Plangebietes



3. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Neben der Abstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan für das Land Baden-Württemberg (LEP) und im Regionalplan für den Regionalverband Südlicher Oberrhein formuliert. Der LEP stellt die siedlungsräumliche Grundstruktur, die zentralörtliche Gliederung und die größeren Freiräume und ihre Funktionen für das Bundesland Baden-Württemberg dar. Im Regionalplan für den Regionalverband Südlicher Oberrhein werden die landesplanerischen Ziele des LEP weiter konkretisiert. Sowohl LEP als auch Regionalplan formulieren raumordnerische Ziele zu Themenfeldern wie Siedlungsraum, Freiraum und Infrastruktur.

Der Flächennutzungsplan definiert die künftigen Ziele und Handlungsfelder der städtebaulichen Entwicklung Ballrechten-Dottingens.

Der Bebauungsplan wird unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der die Ziele des Regionalplanes umsetzt.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen vom 11.08.2005 (Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes).

Das Gebiet beurteilt sich nach § 34 BauGB.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst Flurstücke im Privateigentum sowie den Weg „Im Oberdorf“ als Kommunaleigentum.

4.2 Aktuelle Nutzung

Innerhalb des Plangebietes trifft man auf dorfgebietstypische Bebauung, die durch eine Durchmischung von Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen charakterisiert ist.

Das Gebiet umfasst im Wesentlichen Teile des zentralen Ortskerns von Ballrechten mit dem Dorfgasthof „Storchen“ und der angrenzenden älteren Bebauung mit Hofgebäuden und Scheunen, Lagerplätzen sowie Garten- und kleineren Rebanlagen.

In den letzten Jahren sind entlang der Sonnenbergstraße Neubauten entstanden. Im Anschluss an die Stichstraße „Im Oberdorf“ liegt etwa 4-5 m unterhalb zum südlich angrenzenden Friedhof eine Freifläche, die als Abstell- und Lagerfläche für ausrangierte Wohnwagen, für Kisten und landwirtschaftliche Abfälle genutzt wird. Diese Fläche ist zur Neubebauung vorgesehen.

4.3 Natur und Landschaft

Da sich das Planungsgebiet innerhalb der bebauten Ortslage befindet, besitzt es nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Das natürliche Gelände des Planungsgebietes liegt zwischen ca. 330,0 m ü. NN und ca. 338,0 m ü. NN.

Das BauGB sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten und bewertet worden, der gemäß § 2a BauGB 2004 als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

Es wurde eine Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltbelange durchgeführt, die dem Umweltbericht zu entnehmen sind.

4.4 Technische Erschließung

Da das Planungsgebiet von bestehender Bebauung umgeben ist, kann davon ausgegangen werden, dass es prinzipiell ver- und entsorgt werden kann.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Auf den Flurstücken 113, 119/1, 122, 122/1 und einem Teilstück des Flurstückes 116 ist neben dem Erhalt und der Umnutzung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (Scheune / Flurstück 119/1) eine Verdichtung des Gebietes durch Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden klare Vorgaben zur Bebauung des Standortes unter Berücksichtigung des Charakters der umgebenden Bebauung gemacht. Es wird eine lockere Bebauung angestrebt.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Anlegen eines Grünstreifen mit Pflanzgebot entlang der Friedhofsmauer
- Begrünung fensterloser Mauern an Garagen und Carports
- Anpflanzen eines einheimischen Laubbaumes und 10 Sträucher pro Grundstück
- Ausbildung der privaten Wege und Stellplätze in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung
- Ausbildung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0-10° als Gründach

5.3 Verkehrskonzept

- Erschließung des Gebietes durch vorhandene öffentliche Verkehrswege
- Anordnung einer privaten Erschließungsfläche mit Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zur optimalen Nutzung des Planungsgebietes durch Bebauung in der zweiten Reihe

5.4 Konzept zur Ver- und Entsorgung

- Unterirdische Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen mit Anbindung an die vorhandenen Netze

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig sind aufgrund § 1 (5) BauNVO Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 BauNVO, Gartenbaubetriebe, und Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 9, Tankstellen.

Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO, Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit auch nicht zulässig.

Damit werden Nutzungen ausgeschlossen, die die vorhandene und geplante Siedlungsstruktur beeinträchtigen würden.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im gesamten Planungsgebiet zulässig, da keine Beeinträchtigungen durch diese Nutzung für das Planungsgebiet zu erwarten sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl mit 0,3 bzw. 0,4 liegt unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Damit wird eine offene Bebauung gewährleistet, die sich an die topographischen und örtlichen Gegebenheiten anpasst.

Um das Gebiet der umgebenden Bebauung anzupassen wird die maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen in Form der Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über NN in Abhängigkeit zur Geländehöhe und die Firsthöhe, die Sicherung des Bestandes betreffend, als Höchstmaß in Meter über NN in Abhängigkeit zur Geländehöhe für jedes Baufenster gesondert festgesetzt.

Für die Baufenster der bestehenden Gebäude wird die vorhandene Bebauung zugrunde gelegt, um das städtebauliche Gefüge in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung auch bei eventuellem Abbruch und Neubau in bestehender Form zu erhalten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Um den Charakter der umliegenden, lockeren Bebauung zu wahren, wird gemäß § 22 BauNVO auch im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind gemäß Planeintrag für die geplante Bebauung bzw. Umnutzung Hausgruppen, Einzelhäuser und Einzel- oder Doppelhausbebauung.

Für die Baufelder der in ihrer jetzigen Form weiterbestehenden Gebäude wird dazu keine Festsetzung getroffen. Die Baugrenzen lassen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zu, ohne dass es notwendig ist, eine bestimmte Art der Bebauung festzulegen. Damit wird erreicht, dass die bestehende historische Bauweise erhalten bleibt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen klar definiert.

Außerdem wird aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Ausrichtung der Hauptgebäude die Firstrichtung für jedes Baufeld vorgeschrieben, die der Planzeichnung zu entnehmen ist. Für Anbauten in Form von Erkern und überdachten Balkonen ist diese Linie nicht zwingend.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außer in dem als Abstandsfläche Friedhof gekennzeichneten Bereich, im gesamten Planungsgebiet zulässig.

Es ist somit möglich, sowohl Stellplätze, Carports und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen, wie Anlagen zur Kleintierhaltung, Gewächshäuser oder auch die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

6.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt durch den bestehenden Weg „Im Oberdorf“, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigt- ausgewiesen wurde und an die Sonnenbergstraße anschließt.

Der Weg bleibt in seiner bestehenden Form erhalten, d. h. das Befahren ist nur durch die Anwohner gestattet, ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist nicht angedacht (Länge des Weges ≤ 50 m).

6.6 Private Grünflächen

Ein Teil des Flurstückes Nr. 115 wird als private Grünfläche ausgewiesen.

6.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die unbebauten Teile des Plangebietes müssen nur teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Telekom und Elektroenergie neu verlegt werden. Die Verlegung der Leitungen erfolgt unterirdisch auf Privatwegen, die zu diesem Zweck mit Leitungsrechten versehen wurden.

Im Weg „Im Oberdorf“, der einen Teil der geplanten Neubebauung erschließt, liegen alle Medien an.

6.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Private Erschließungsflächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Anwohner belastet, um eine geordnete Ver- und Entsorgung der Haushalte zu gewährleisten, sowie ein Recht der Benutzung der Wege durch die Anwohner zu sichern.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan wurde kein gesonderter Grünordnungsplan erstellt.

Bei der Fläche handelt es sich um ein Gebiet innerhalb der Ortslage, das planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu regeln wäre. Daher ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im wesentlichen auf die durch die geplante Bebauung hervorgerufene Bodenversiegelung beschränkt.

Verschiedene grünordnerische Maßnahmen wurden dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Entwurf der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet basiert auf den in Pkt. 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan genannten Entwicklungszielen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht, Hochwasserspitzen gemindert und das Entwässerungsnetz nicht überlastet.

Private Verkehrsflächen und die Fußwege erfüllen bei einer Ausbildung mit wassergebundenen Decken, Spurbahnwegen, Rasenfugen- oder Ökopflaster diese Festsetzungen. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen).

Mit der sparsamen Dimensionierung von Verkehrsflächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Bodenversiegelung des Bodens angestrebt.

Zum Schutz des Grundwassers soll jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden. Entsprechende Hinweise zur Versickerung und Sammlung von Regenwasser wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe „Hinweise“ zum Bebauungsplan).

Aus der Planzeichnung geht hervor, dass entlang der Friedhofsmauer ein ca. 12 m breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen sowie den Erhalt des schon bestehenden Bewuchses vorgesehen ist, um den Friedhof sowohl optisch abzusichern, als auch die Friedhofsruhe zu wahren.

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Bebauungsplan wurde kein gesonderter Grünordnungsplan erstellt.

Der Entwurf der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet basiert auf den in Pkt. 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan genannten Entwicklungszielen.

Auf den privaten Grundstücken sind fensterlose Mauern an Garagen und Carports zu begrünen sowie mindestens ein einheimischer Laubbaum und 10 Sträucher pro Hausgrundstück zu pflanzen (Pflanzgebot).

Zusätzlich zur gestalterischen Wirkung tragen diese Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe bei und dienen der Verbesserung des lokalen Klimas.

Außerdem sind gemäß Artenempfehlung standortgerechte Arten zu verwenden. Standortgerechte Gehölzpflanzungen sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Die Verwendung von nicht standorttypischen oder ausländischen Arten führt gehäuft zu Ausfällen, erhöhten Kosten für Pflege und Neupflanzung. Einige dieser Arten (Koniferen, Robinien, Eschenahorn) sind für die heimische Tierwelt nicht nutzbar, verändern den Boden und führen zu einer Verschlechterung der biologischen Qualität des Gebietes.

6.11 Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Otto-Karrer-Straße befinden sich Gebäude, die gemäß § 2 DSchG dem Denkmalschutz unterliegen und als solche in der Planzeichnung gekennzeichnet wurden. Ein Abriss in diesen Bereichen ist nicht geplant. Im Bereich des Kulturdenkmales auf dem Flurstück 119/1 (Scheune) ist eine Umnutzung geplant.

Gemäß § 8 (1) Bestattungsgesetz ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Für störende Betriebe beträgt der Abstand mindestens 75 m. Zur Veranschaulichung wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die im Gesetz genannten Abstände eingezeichnet. Aus dem Plan geht hervor, dass innerhalb eines Abstandes von 10 m zum Friedhof keine überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Der Abstand der Baufenster beträgt 20-25 m. Außerdem wurde im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt, dass die Friedhofsruhe störende Betriebe in einem Abstand von 75 m zum Friedhof nicht zulässig sind.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Wahl der Dachform als Satteldach und der Dachneigung von 40-55° bzw. 35-50°, sowie die Festsetzungen zum Dachüberstand und zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden.

Die Festsetzungen zu den Außenwänden dienen dazu, ein verbindendes und charakteristisches Gestaltungselement für das Plangebiet zu schaffen. Dabei sollen ortstypische Materialien verwendet und grelle Farbtöne und spiegelnde Fassaden ausgeschlossen werden.

Die Festlegungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten dienen dazu, den Gesamtgebäudekomplex einheitlich erscheinen zu lassen.

Garagen und Nebenanlagen sind analog den Dächern der Hauptgebäude auszubilden bzw. wahlweise mit einer Dachneigung von 0-10° zu begrünen. Damit will die Gemeinde einem bunten Durcheinander an Dachformen und -farben entgegenwirken und das Baugebiet in sich harmonisch gestalten.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen sollen die Eigenart des Plangebietes reflektieren.

7.3. Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient dazu, das Plangebiet nicht mit Fremdwerbung jeglicher Art und Größe zu „veranstalten“.

7.4 Außenantennen

Die zu den Außenantennen getroffene Festsetzung dient dazu, die Gebäude und somit das gesamte Gebiet nicht mit unzähligen Antennenanlagen zu veranstalten.

7.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Wohngebietes als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

7.6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen sind aus ästhetischen und sicherheitstechnischen Gründen im Plangebiet als Kabel zu verlegen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14.600 m², wovon im Einzelnen ausmachen:

Dorfgebiet	ca. 11.849 m ²
Bestehende Verkehrsflächen („Im Oberdorf“)	ca. 199 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ...	ca. 1016 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.568 m ²

9. Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes nur innerhalb der privaten Grundstücksflächen zur Teilung der Grundstücke notwendig.

9.2 Kosten

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen im Rahmen der Bauleitplanung Kosten erst im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Umweltbelange

Ein großer Teil der Fläche ist bereits durch Bebauung, Flächenversiegelung und vorhandene Betriebsabläufe vorbelastet.

Auf den gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die natürlichen Umweltbelange durch die bestehende intensive Nutzung ebenfalls beeinträchtigt.

Wesentliche Konfliktpunkte gegenüber den gesetzlichen Umweltbelangen sind auf diesen Flächen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Insgesamt bestehen gegenüber den Umweltbelangen Boden eine mittlere Beeinträchtigung durch die zusätzliche Bodenversiegelung. Gegenüber den Umweltbelangen Grundwasser, Flora/Fauna, Ortsbild und Kultur/Sachgüter sind geringe zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Für den Umweltbelang Mensch/Wohnen bestehen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen Vorbelastungen. Die Rebnutzungen grenzen unmittelbar an die geplanten Bauungen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen können zeitweise beträchtliche Emissionen wie Lärm, Staub oder Gerüche ausgehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind, auftreten.

Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ortsbild werden soweit wie möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert, die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da die Bebauung des Plangebietes bereits nach § 34 BauGB zulässig wäre, ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz gemäß § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine ausreichende naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Umweltbelange dar.

Grundsätzlich ist die Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht als Standort für die planerisch zugelassenen Nutzungen geeignet.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

10.2 Städtebauliche Entwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zum Bau von dörflicher Mischbebauung in städtebaulich geordneten Bahnen in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen geschaffen. Mit der Erschließung dieser Grundstücke soll vorrangig der Eigenbedarf der Kommune gedeckt werden.

10.3 Wirtschaft

Das Plangebiet wurde als Dorfgebiet ausgewiesen. Die für ein Dorfgebiet typischen gewerblichen Nutzungen sind mit kleinen Einschränkungen zulässig.

Zur Art der baulichen Nutzung wurden diese Einschränkungen mit dem Ziel getroffen, die vorhandene und geplante Siedlungsstruktur nicht zu beeinträchtigen.

Außerdem wird die Tätigkeit freier Berufe durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ausdrücklich zugelassen.

10.4 Nutzungskonflikte

Ein unter Umständen entstehender Nutzungskonflikt zwischen bestehender Nutzung der privaten Grünfläche als Rebfläche und der geplanten Bebauung soll privatrechtlich geregelt werden. Der Bestand dieser Rebfläche soll gesichert werden, indem vertraglich festgelegt wird, dass die durch die Bewirtschaftung dieser Fläche entstehenden Emissionen vom Bauherrn/ zukünftigen Grundstückseigentümer/ Mieter als gegeben hinzunehmen sind. Auf die zu erwartenden Emissionen wird unter III. Hinweise, Ziffer 8. des Bebauungsplanes hingewiesen.

Anlagen

1. Umweltbericht des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Dipl. Ing. P. Jenne, Baslerstraße 9, 79189 Bad Krozingen in der endgültigen Planfassung vom 28.09.2006

Der Gemeinderat hat am 28.09.2006 die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ vom 21.10.1993, bestehend aus dem Planteil und dem gesonderten Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften), beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den **5. OKTOBER 2006**



.....
Bürgermeister Gassenschmidt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen

Ausgefertigt, den **5. OKTOBER 2006**



.....
Bürgermeister Gassenschmidt

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom

5. OKTOBER 2006

Ballrechten-Dottingen, den **5. OKTOBER 2006**



.....
Bürgermeister Gassenschmidt