

Exemplar Gemeinde

Gemeinde Ballrechten-Dottingen
S a t z u n g
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen über den Bebauungsplan
für das Gebiet "Pfarrgarten"

Der Gemeinderat hat am 22.01.1987 den Bebauungsplan für das Gebiet "Pfarrgarten" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 10 BBauG i.d.F.der Bekanntmachung vom 18.8.1976
(BGB1. I S. 2256), zuletzt geändert am 6.7.1979
(BGB1. I S. 949)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) i.d.F.der Bekanntmachung vom 15.9.1977
(BGB1. I S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO)
vom 30.7.1981 (BGB1. I S. 933)

§ 73 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg
i.d.Neufassung vom 28.11.1983 (GB1. S. 770)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)
vom 22.12.1975 (GB1. 1976 S. 1), geändert durch
Novelle vom 29.6.1983 (GB1. S. 229).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan einschließlich Bebauungs-
vorschriften vom 22.01.1987

Beigefügt sind:

2. Begründung vom 22.01.1987
3. Übersichtsplan vom 22.01.1987

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 22.1.1987



.....
Der Bürgermeister

G E N E H M I G T

am: 2 9. JAN. 1987

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneler
gez. Glaeser
Begl. Brenneler

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

(Ausgefertigt) Ballrechten-Dottingen,
den 5.2.1987

(Bernd Gassenschmidt)
Bürgermeister



Die öffentliche Bekanntmachung der vorstehenden Satzung erfolgte im Amts- und Informationsblatt Nr. 6 vom 5.2.1987.

Ballrechten-Dottingen, den 5.2.1987

(Bernd Gassenschmidt)
Bürgermeister



GEMEINDE BALLRECHTEN - DOTTINGEN

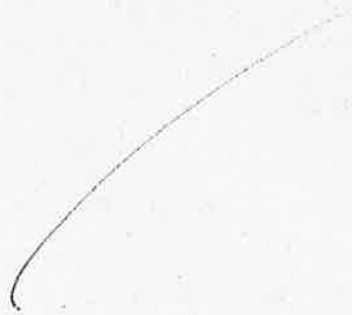
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN

"PFARRGARTEN "

BEGRÜNDUNG

(§ 9 ABS. 8 BBAUG)



B E B A U U N G S P L A N " P F A R R G A R T E N "

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen beabsichtigt im Rahmen der Erfüllung ihrer verwaltungsmäßigen und kulturellen Aufgaben die Schaffung von entsprechenden Einrichtungen, die beiden Ortsteilen in gleicher Weise zur Verfügung stehen. Deshalb wurde bereits im Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, deren Lage zwischen den beiden Ortsteilen den gestellten Anforderungen entspricht. Der Flächennutzungsplan wurde am 2.7.1980 rechtsverbindlich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens, nämlich die Errichtung von Mehrzweckhalle und Bauhof, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. BESTAND

2.1 Lage des Baugebietes

Das überplante Gebiet (Gewann "Im Pfarrgarten") liegt zwischen den Ortsteilen Ballrechten und Dottingen verkehrsgünstig an der Landesstraße 125 und der Gemeindeverbindungsstraße. Es wird begrenzt (Geltungsbereich des Bebauungsplans) durch die Otto-Karrer-Straße im Norden, das Rebgelände im Süden und die L 125 im Westen.

Das Areal ist teilweise mit Obstbäumen bestanden und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt nach Osten mit etwa 9 % an.

2.2 Einfügung in überörtliche und örtliche Planungen

Im seit 2.7.1980 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der im Frühjahr 1986 aufgestellte Rahmenplanentwurf für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nimmt die Ausweisungen des Flächennutzungsplans auf und dient als Grundlage für die beabsichtigte Durchführung der Maßnahmen im Landessanierungsprogramm.

BEBAUUNGSPLAN "PFARRGARTEN"

Das Bebauungsplangebiet liegt in vollem Umfang in der vom Flächennutzungsplan vorgesehenen Fläche. Die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren die Aussagen des Flächennutzungsplans. Für das Gebiet hat bisher noch kein Bebauungsplan vorgelegen.

3. PLANUNG

3.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, in der nur diesem Zweck dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig sind.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Mehrzweckhalle, die maximal 600 Personen fassen kann, im Durchschnitt jedoch nur etwa 300 Personen aufnimmt.

Daneben soll in einem entsprechenden Gebäude der gemeindliche Bauhof untergebracht werden. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und Maß der baulichen Nutzung sind abgestimmt auf das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs, der bereits durchgeführt wurde und für die Baukörper optimale Lösungen auch hinsichtlich der Einfügung in die Umgebung hervorgebracht hat.

3.2 Gestaltung und Grünordnung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird durch entsprechende Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung auf die vorhandene umgebende Bebauung von Ballrechten-Dottingen abgestimmt. Der zur Verwirklichung kommende Bauentwurf fügt sich ohne dies in optimaler Weise sowohl in die Landschaft als auch in das Ortsbild ein.

Auf eine ausreichende Begrünung des Gebiets wird besonderer Wert gelegt. So werden die vorhandenen Obstbäume soweit möglich erhalten und zusätzliche standortgerechte Bäume gepflanzt. Die Freiflächen werden grünordnerisch gestaltet.

Um die mit dem Mehrzweckhallenbetrieb verbundenen Schall- und Lichtimmissionen möglichst gering zu halten, werden die oberhalb der L 125 vor der Halle gelegenen Stellplätze zusätzlich durch einen Erdwall mit dichtem Buschwerk eingefast.

BEBAUUNGSPLAN "PFARRGARTEN"

3.3 Stellplätze

Entsprechend dem Nutzungszweck sind im Gebiet Stellplätze in einer Anzahl von zunächst etwa 50 ausgewiesen. Daneben stehen in ausreichender Anzahl Stellplätze auf folgenden Flächen zur Verfügung:

1. auf der nördlich des Plangebiets parallel zur L 125 verlaufenden alten L 123 a, die dem landwirtschaftlichen Verkehr gewidmet ist,
2. auf dem zur nordöstlich vom Plangebiet gelegenen Grünanlage "Biefang" (Flst.Nr. 127) gehörenden Parkplatz,
3. auf der vom Plangebiet nach Südosten verlaufenden "Rebgasse" (landwirtschaftlicher Weg),
4. auf dem Parkplatz des Ballrechter Friedhofs,
5. an der nach Ballrechten hineinführenden Otto-Karrer-Straße.

Die Voraussetzungen für die Zugänglichkeit dieser Flächen, wie vorübergehende Freigabe der landwirtschaftlichen Wege, sind mit der Verkehrsbehörde abgestimmt.

Insgesamt steht so unter Berücksichtigung der Häufigkeit von größeren Veranstaltungen und unter dem Aspekt möglichst geringem Landschaftsverbrauchs ein ausreichendes Parkplatzangebot in zumutbarer Entfernung zur Verfügung. Im Planungsgebiet selbst sind als Reserve weitere Flächen vorhanden, die jedoch zunächst außer Betracht bleiben sollen und in die grünordnerischen Maßnahmen einzubeziehen sind.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets für den Verkehr ist in ausreichender Dimensionierung vorhanden, es müssen lediglich die Anschlüsse an die Verkehrsflächen hergestellt werden. Für den Fahrzeugverkehr erfolgt dieser über die Otto-Karrer-Straße, der Fußgänger kann auch - von Dottingen kommend - die Unterführung unter der L 125 in Verlängerung der Kirchstraße benutzen. Dieser Weg ist für Fahrzeuge gesperrt.

BEBAUUNGSPLAN "PFARRGARTEN"

Die direkte Zufahrt von der L 125 bzw. im Einmündungsbereich der Otto-Karrer-Straße wird durch ein Zufahrtsverbot ausgeschlossen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch Erweiterung der vorhandenen Netze gesichert. Die Abwasserbeseitigung wird nach Maßgabe des Wasserwirtschaftsamts durchgeführt.

4. KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNG

Die entstehenden Kosten gliedern sich auf der Grundlage einer vorläufigen Schätzung wie folgt:

1. Mehrzweckhalle / Bauhof	2.772.000 DM
2. Erschließung/Grundstück	158.000 DM
3. Außenanlagen	855.000 DM
4. Nebenkosten	605.000 DM

Gesamtkosten	4.390.000 DM
--------------	--------------

Die Durchführung soll im Rahmen des Landessanierungsprogramms erfolgen, sodaß unter Ausschöpfung der damit verbundenen und aller sonstigen Förderungsmöglichkeiten die Finanzierung gesichert ist. Wegen der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist eine Baulandumlegung nach BBauG zur Realisierung des Plans nicht erforderlich.

Ballrechten-Dottingen, im Dezember 1986
22.1.1987

Gemeinde

Planer

LANDSIEDLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG GMBH

