

Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Holzweg II“

in der Fassung vom 28.01.2011, redaktionell geändert am 14.07.2011



- Inhalt:
- Satzung
 - Planzeichnung
 - Bebauungsvorschriften
 - Begründung
 - Anlage 1: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
 - Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz
 - Anlage 3: Rechtsverbindliche Erklärung zu Ausgleichsmaßnahmen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

zum Bebauungsplan „Holzweg II“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden im Plan Berücksichtigung durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Ziffer 8. der Planungsrechtlichen Festsetzungen) ergänzt durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Ziffer 7. der Planungsrechtlichen Festsetzungen), die dem Ausgleich des Eingriffes dienen. Außerdem werden auf externen Flächen Festsetzungen zur Kompensation des geplanten Eingriffs getroffen. Zudem wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ziffer 6. der Planungsrechtlichen Festsetzungen) festgesetzt.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Bebauungsplanes als Teil der Begründung beigelegt.

In Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Ziffer 9. der Planungsrechtlichen Festsetzungen) festgesetzt. Diese basieren auf einer Gutachterlichen Stellungnahme, die im Aufstellungsverfahren dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beigelegt wurde.

2. Behördenbeteiligung

Dem Hinweis des FB Naturschutz des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald hinsichtlich der zu erarbeitenden gutachterlichen Einschätzung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf vorkommende Vögel und Fledermäuse, wurde gefolgt. Dieses wurde im Aufstellungsverfahren dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beigelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden bzw. keine Auswirkungen auf die lokale Population zu erwarten sind, wenn die im Gutachten beschriebenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden. Die Durchführung der genannten Maßnahme wurde vor Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Weise gesichert.

Die Anregung, die als externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Streuobstwiese 25 Jahre zu unterhalten, da der zu erwartende Eingriff in der Regel erst nach 25 Jahren ausgeglichen ist, wird berücksichtigt.

Dem Hinweis, die externen Ausgleichsmaßnahmen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, wurde in der Weise nachgekommen, dass die Durchführung der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Weise gesichert wurden (rechtsverbindliche einseitige Erklärung der Gemeinde). Dies ist möglich, weil die Gemeinde in vollem Umfang Eigentümerin der Ausgleichsflächen ist.

Der Anregung des FB Baurecht und Denkmalschutz, die in der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Varianten zu passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen gegeneinander abzuwägen und die gewählte Variante ausreichend zu begründen, wurde nachgekommen.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Bedenken, wie z. B. zum Abstand der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen zur Bestandbebauung, der Stellung der baulichen Anlagen, der Höhe der baulichen Anlagen, der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zur im gesamten Planungsgebiet festgesetzten GRZ von 0,4 als Höchstmaß, zur festgesetzten Dachneigung für Garagen und Carports u. a. konnten mit der Entwurfsfassung größtenteils ausgeräumt werden.

Zudem wurde die Festsetzung der höchst zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude gefordert. Auch diese Festsetzung wurde zur Entwurfsfassung in der Planung berücksichtigt.

Während der Offenlage wurden von 2 Bürgern Bedenken und Anregungen zur Planung geäußert.

Es wird die Planung selbst in Frage gestellt, da der bestehende Bedarf nicht gesehen wird. Diese Anregung wird zurückgewiesen und die Entscheidung ausreichend begründet.

Es wird gefordert, dass Nebenanlagen, Garagen und Carport nicht zwischen den Einzelbaufenstern zugelassen werden sollten. Diese Anregung wird berücksichtigt.

Es wird eine weitere Reduzierung der GRZ gefordert. Mit der Entwurfsfassung erfolgte in Teilen des Geltungsbereiches eine Reduzierung der GRZ auf 0,35. Eine weitere Reduzierung wird aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zurückgewiesen.

Es wird gefordert, dass die Traufhöhen reduziert werden sollen. Dies erfolgt nicht, da sich die Bebauung an der umgebenden Bestandsbebauung orientiert.

Es wird bemängelt, die Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen sei zu gering. Dies wird zurückgewiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die Eingriffe auszugleichen, wie im Umweltbericht bilanziert.

Es wird angefochten, dass die Entwässerungsproblematik nicht ausreichend gelöst wurde. Dieser Vorwurf wird zurückgewiesen. Die Befürchtungen sind unbegründet, da jedes Grundstück für sich den Nachweis der Retention in Abhängigkeit der überbauten Fläche führen muss.

Die Vollständigkeit der Betrachtungen innerhalb des Schallschutzgutachtens wird angezweifelt. Diese Anregung wird zurückgewiesen. Die Betrachtungen sind allumfassend.

Es wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu bedenken gegeben. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Beeinträchtigung wurde im Umweltbericht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingestellt.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Das Allgemeine Wohngebiet wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach vom 05.04.2007 entwickelt. Der Bedarf zur Entwicklung eines 1,1 ha großen Wohngebietes ist vorhanden.

Die Planung entspricht den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Inhalt der Planung, wie das Maß der baulichen Nutzung, orientiert sich stark an der Umgebungsbebauung. Die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zahlreich eingegangenen Bedenken zur Planung konnten zum größten Teil ausgeräumt werden. Die dann noch zum Entwurf bestehenden Bedenken konnten nach Abwägung zur Satzungsfassung teilweise berücksichtigt werden bzw. wurden zurückgewiesen und ausreichend begründet. Die Gemeinde hält an dem aus der vorbereitenden Bauleitplanung heraus entwickelten Bebauungsplangebiet fest.

SATZUNG

über den Bebauungsplan „Holzweg II“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2011 den Bebauungsplan "Holzweg II" 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 Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 14.07.2011.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|----|-------------------------------|-----|------------|
| a. | der gemeinsamen Planzeichnung | vom | 14.07.2011 |
| b. | den Bauvorschriften | vom | 14.07.2011 |

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|--|-----|------------|
| a. | Begründung | vom | 14.07.2011 |
| b. | Umweltbericht im integriertem GOP
mit folgenden Anhängen: | vom | 14.07.2011 |
| | - spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna im geplanten Baugebiet
Holzweg II Ballrechten – Dottingen (C. Seifert) vom Juni 2010 | | |
| | - Potentialabschätzung Fledermäuse (P. Jenne) vom Juli 2010 | | |
| c. | Gutachtliche Stellungnahme Nr. 1421/471
des Büros isw | vom | 29.07.2010 |

- d. Rechtsverbindliche Erklärung
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen
zu Ausgleichsmaßnahmen

vom 13.07.2011

§ 3

In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 28. Juli 2011

Fehrenbach

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ballrechten-Dottingen, den 15. Juli 2011

Fehrenbach

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister



SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg II“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2011 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Holzweg II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.358), berichtigt am 05.03.2011 (GBl. 416)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg II“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2011.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | | | |
|----|--------------------------|-----|------------|
| a. | gemeinsame Planzeichnung | vom | 14.07.2011 |
| b. | Örtliche Bauvorschriften | vom | 14.07.2011 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|-----------------------|-----|------------|
| gemeinsame Begründung | vom | 14.07.2011 |
|-----------------------|-----|------------|

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg II“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 28. Juli 2011

Fehrenbach

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ballrechten-Dottingen, den 25. Juli 2011

Fehrenbach

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister



**Bebauungsvorschriften
des Bebauungsplanes „Holzweg II“
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

Planungsstand: 14.07.2011

Auftraggeber: Gemeinde Ballrechten-Dottingen
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Bernhard Fehrenbach
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele
Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@hoffmann-thiele.de

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 Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

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

2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden als Höchstmaß in Meter in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist OK Straßenoberfläche der anliegenden Erschließungsstraße in der Mitte der Wandfläche des Gebäudes.

Bei Satteldächern:

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut

Firsthöhe: höchster Punkt der Dachfläche

Bei Pultdächern:

untere Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
am tiefsten Punkt des Daches

obere Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
am höchsten Punkt des Daches

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

Für den gesamten Geltungsbereich gilt: offene Bauweise

Bei Grenzbebauung ist eine öffentlich rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

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

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

3.3 Hausformen gemäß § 22 (2) BauNVO

Die jeweils zulässige Hausform ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.4 Stellung baulicher Anlagen

Gebäude mit Pultdächern sind in der Form zu errichten, dass entweder die untere Traufe des Gebäudes parallel oder das Gebäude giebelständig zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (der vorhandenen Bebauung zugewandten Seite) orientiert ist.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur in dem der Erschließungsstraße zugewandten Bereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, nicht jedoch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem das Gebiet abgrenzenden Grünstreifen zugewandt sind sowie innerhalb der Grünflächen selbst. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, in dem sich separate Einzelbaufenster befinden, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO auch nicht innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den einzelnen Baufenstern zulässig.

Stellplätze, Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur in dem der Erschließungsstraße zugewandten Bereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, nicht jedoch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem das Gebiet abgrenzenden Grünstreifen zugewandt sind sowie innerhalb der Grünflächen selbst.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, in dem sich separate Einzelbaufenster befinden, sind Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO auch nicht innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den einzelnen Baufenstern zulässig.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

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

- Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.

7. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Im Wohngebiet ist im Bereich der private Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Obstbaum und 10 Sträucher zu pflanzen (siehe Vorschläge Pflanzenliste).
- Pflanzgebot innerhalb der privaten Grünflächen gemäß Planzeichnung an der nordwestlichen und südöstlichen Baugebietsgrenze: Pflanzstreifen von 2,50 m Breite für eine freiwachsende Hecke aus Straucharten bis zu 3 m Wuchshöhe gemäß Pflanzenliste
- Die in der Planzeichnung ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit Geh- und Fahrrecht ist mit standortgerechtem Landschaftsrasen einzusäen.
- Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche F 1 sind zur Anlage einer Streuobstwiese 7 heimische Obst- oder Wildobstsorten zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste.
- Erhaltung eines Streuobstbaumes an der südöstlichen Baugebietsgrenze (Mostbirne mit Baumhöhle St. Ø 40-50cm) gemäß Planzeichnung

Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste siehe Anhang nachzupflanzen.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

8. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind zum Zweck der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die öffentliche Grünfläche F1 ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Pkt. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen) vorgesehen.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht versehene öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechtem Landschaftsrasen einzusäen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die privaten Grünflächen sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen mit einem Pflanzgebot (siehe Pkt. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen) versehen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Baufenster 1 und 2

Es sind an den Umfassungsbauteilen der Gebäude in den mit „1“ und „2“ bezeichneten Baufenstern passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Baufenster liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109. Der genaue Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes der Umfassungsbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. In der Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 1421/471 vom 29.07.2010 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink ist die geschossweise Zugehörigkeit der Gebäude in den Baufenstern 1 und 2 zum Lärmpegelbereich dargestellt. Die Gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Baufenster 1

Zusätzlich zu der oben beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahme wird festgesetzt, dass auf die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume innerhalb der von einer Immissionsgrenzwert-Überschreitung betroffenen Fassadenabschnitte (zur L 125 orientierte Fenster in Höhe des Ober- und Dachgeschosses) zu verzichten ist. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftaustausches ist ggf. der Einbau einer Lüftungsanlage erforderlich.

10. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das in der Planzeichnung vermerkte Geh- und Fahrrecht besteht zugunsten der Flurstücke Nrn. 3121, 3121/1, 3212 und 3121/3 und wurde aus dem Grundbuch nachrichtlich übernommen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.358), berichtigt am 05.03.2011 (GBl. 416)

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

1.1 Dächer

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Eindeckung der Sattel- und Pultdächer 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 eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachneigung und Dachdeckung aufweisen.

Ein Firstversatz am Hauptgebäude bei Einzelhäusern und Doppelhäusern von maximal 1,20 m ist auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

1.2 Fassaden

Außenwandflächen sind zu mindestens 80% als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 2%
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10%
- Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 10%

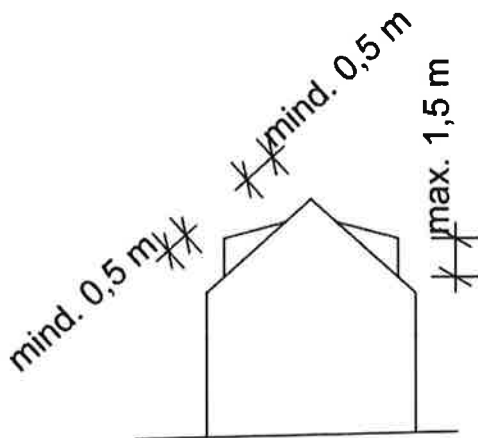
Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

1.3 Dachaufbauten

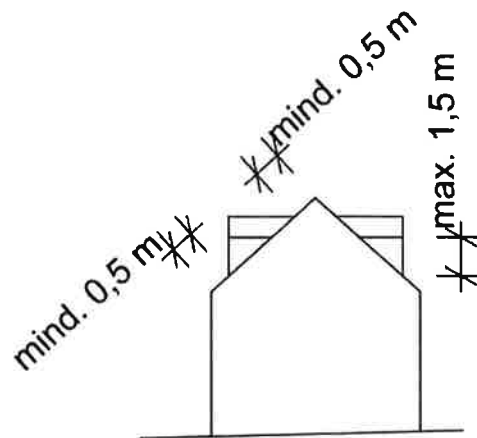
Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten in der Summe 5 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 1,50 m betragen.

Von Traufe und First sind Dachaufbauten mindestens 0,50 m abzurücken. Der definierte Abstand zu Traufe und First ist entlang der Dachfläche zu messen. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Gaupentraufhöhe (gemessen von Unterkante Gaube – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube) wird auf maximal 1,50 m festgelegt.



Beispiel Schleppdachgaube



Beispiel Satteldachgaube

Schema Gaupentraufhöhe

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar- und Photovoltaikanlagen), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.4 Garagen

Die Dächer der Garagen und Carports sind als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° zulässig.

Dächer mit einer Neigung von 0-10° sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

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

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

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

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

Im Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis zur Traufhöhe zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 2 m² nicht überschreiten.

4. Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Laut Stellplatzsatzung wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit über 35 m² Wohnfläche, entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO festgesetzt.

Bei Wohnungen unter 35 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

§ 37 LBO gilt sinngemäß, d.h. die Ausnahmen und Einschränkungen in § 37 sind auch auf die erhöhte Stellplatzzahl anzuwenden.

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

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

6. Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der vorhandenen Topografie und Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss dem Trennsystem zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 1,0 l/s betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Emissionen

Im Umfeld des geplanten Wohngebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, von denen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch ausgehen können, die als ortsüblich anzusehen und dementsprechend zu tolerieren sind.

Auf die Einschränkung der Aufenthaltsqualität außerhalb des Gebäudes in Baufeld 1 und 2 aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Fahrzeugverkehr auf der L 125 wird hingewiesen.

3. Ökologische Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet werden nachfolgend aufgeführte ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen außerhalb des Planungsgebietes festgesetzt.

Die Durchführung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Weise gesichert.

4. Baugrund

Im Untergrund des Bebauungsplangebietes sind eiszeitliche Schotter, darüber Löß und Lößlehm zu erwarten.

IV. Pflanzenliste

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzte, 60 - 100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Obstbaumarten:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Gehölze, Stauden und Gräser für sonstige Flächen: (beispielhafte Vorschlagsliste)

Solitärgehölze u. Ziergehölze und heimische Wildgehölze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel, Kornelkirsche
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera Arten	Wild- und Zierheckenkirschen
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus Arten	Zier- u. Wildapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiräesträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Wild- u. Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauch- und Wildrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche

Niedrige Gehölze:

Hypericum calycinum
Hypericum patulum
Jasminum nudiflorum
Lavandula angustifolia
Lonicera pileata
Mahonia aquifolium
Potentilla fruticosa
Rosa rugosa
Rosa "Schneewittchen"
Rosa "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"
Spiraea albifolia/japonica
Vinca minor/major

Johanniskraut
Johanniskraut
Winterjasmin
Lavendel
Böschungsmyrte
Mahonie
Fünffingerstrauch
Apfel- Rose
Strauchrose
Rose "Swany"
Schneebeere
Spierstrauch
Immergrün

Stauden und Gräser:

Avena sempervirens
Centranthus ruber
Geranium- Arten
Hemerocallis- Arten
Iris- Arten
Aruncus dioicus
Penissetum spec.
Salvia nemorosa
Sedum telephium
Symphytum grandiflorum
Verbascum densiflorum
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer
Spornblume
Storchschnabel
Taglilie
Schwertlilie
Geisbart
Feldborstengras
Salbei
Große Fetthenne
Beinwell
Gr. Königskerze
Sonnenhut

Der Gemeinderat hat am 14. Juli 2011 die Satzung zum Bebauungsplan Holzweg II bestehend aus dem Planteil und dem gesonderten Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) beschlossen und die Begründung gebilligt.



Ballrechten-Dottingen, den 14. Juli 2011

Bürgermeister Bernhard Fehrenbach

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.



Ballrechten-Dottingen, den 15. Juli 2011

Bürgermeister Bernhard Fehrenbach

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

Bekanntmachung vom 28. Juli 2011



Ballrechten-Dottingen, den 28. Juli 2011

Bürgermeister Bernhard Fehrenbach

**Begründung
des Bebauungsplanes „Holzweg II“
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

Planungsstand: 14.07.2011

Auftraggeber: Gemeinde Ballrechten-Dottingen
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Bernhard Fehrenbach
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele
Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@hoffmann-thiele.de

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde strebt eine gemäßigte bauliche Entwicklung an, hierzu wurden vorab die erforderlichen Standortuntersuchungen angestellt. Es wurden intensiv Standortalternativen innerhalb der Gemeinde geprüft, insbesondere mögliche Flächen einer Innenentwicklung. Die Aktivierung nachzuverdichtender innerörtlicher Flächen im Sinne von § 1a BauGB im Rahmen des ELR-Programmes und auch die Neuüberplanung von bestehenden Baugebieten (z. B. Baugebiet „Mühlematten“) gestaltet sich schwierig, da die Gemeinde die Entwicklung auf den Flächen in Privateigentum nur in begrenztem Umfang steuern kann. Die Gemeinde schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, hat dann aber auf die Umsetzung der geplanten Maßnahmen geringen Einfluss.

Die Erfahrungen z.B. aus dem Baugebiet Mühlematten (Neufassung des Bebauungsplanes mit dem Ziel einer verstärkten Innenentwicklung und Nachverdichtung) oder verschiedenen Maßnahmen im Rahmen der ELR-Förderung und Beratung zeigen, dass i.d.R. nur wenige Eigentümer bereit sind, Flächen oder Gebäude einer Bebauung zuzuführen bzw. diese zu veräußern. Weiterhin können aufgrund der hohen Kaufpreise seitens der Gemeinde i.d.R. keine Bestandsgebäude erworben werden – dies ist Aufgabe des privaten Wohnungsmarktes. Außerdem kann bei einem Erwerb von Bestandsgebäuden durch die Gemeinde zum Verkehrswert nicht das Ziel erreicht werden, günstiges Bauland für junge Familien bereitzustellen. Von den theoretisch denkbaren Flächenpotenzialen der reinen Innenentwicklung kann deshalb nur ein geringer Teil durch die Gemeinde aktiviert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird angestrebt, ein Wohngebiet von ca. 1,1 ha auszuweisen, welches sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 05.04.2007 der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach entwickelt.

Für die Ausweisung des Baugebiets „Holzweg II“ spricht ferner die Flächenverfügbarkeit (Gemeindeeigentum). Außerdem besteht die Möglichkeit, das Baugebiet ohne aufwendige Erschließung zu entwickeln. Das Baugebiet ist durch die Castellbergstraße bereits straßenmäßig erschlossen. Lediglich eine von der Castellbergstraße in das Plangebiet abzweigende öffentliche Stichstraße ist noch herzustellen. Zudem kann das Baugebiet an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz in der Castellbergstraße angeschlossen werden.

Die Nachfrage nach preisgünstigem Bauland ist vorhanden und kann durch Bauplätze oder Bestandsgebäude im Rahmen der Innenentwicklung nicht ausreichend gedeckt werden.

Bisher haben 12 Familien aus Ballrechten-Dottingen und 4 Familien von außerhalb ihr Interesse gegenüber der Gemeinde bekundet.

Im übrigen kann im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB auch eine bauleitplanerische Regelung erforderlich sein, die es der Gemeinde im Vorgriff auf künftige Entwicklungen ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen werden. Ferner soll durch den vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen werden, preisgünstig Wohnbauflächen für junge Familien bereitzustellen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holzweg II“ umfasst die Flurstücke 3122, 3123, 3124 und 3125 der Gemarkung Ballrechten-Dottingen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.



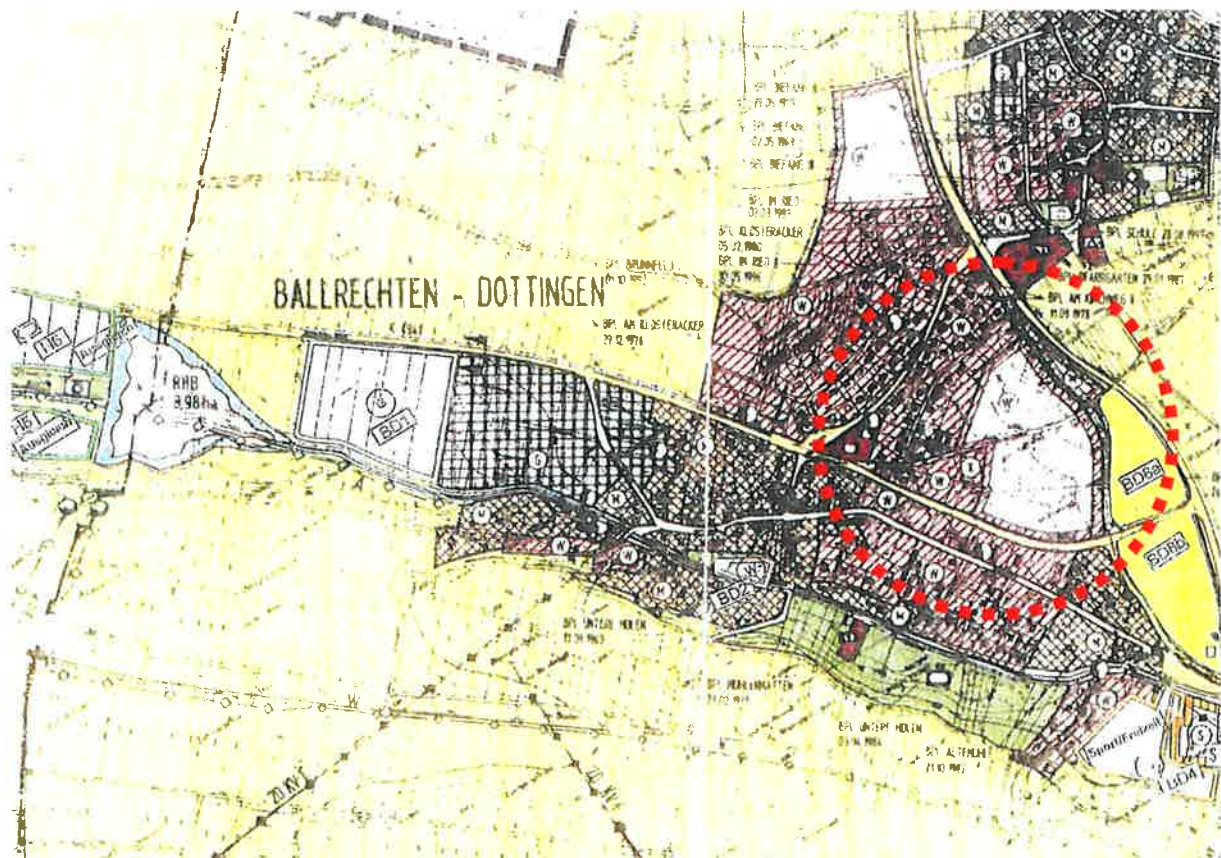
4. Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 05.04.2007 der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach gemäß § 8 (2) BauGB aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan und muss deshalb dem Landratsamt nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.



6. Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im WA sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch nicht zulässig. Wegen des sensiblen Gebietscharakters sind Gartenbaubetriebe wegen ihres hohen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres äußeren Erscheinungsbildes und ihrer hohen Kundenfrequenz ausgeschlossen. Zudem sollen Nutzungskonflikte aufgrund von Lärm und aufgrund des entstehenden zusätzlichen Besucherverkehrs vermeiden werden. Außerdem ist das geplante Straßennetz nur für Anwohnerverkehr ausgelegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang von Grund und Boden auf das zulässige Maß von 0,35 bzw. 0,4 laut Planzeichnungseintrag festgesetzt. Die geplante Bebauung orientiert sich zum einen an der Bestandsbebauung. Zum anderen verfolgt sie das Ziel eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden. Trotz des geplanten Zuschnitts der Grundstücke und der planerisch gewünschten besseren Ausnutzung wird die in § 17 BauNVO vorgesehene Obergrenze für die GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 eingehalten. Weiterhin erfolgt in einem Teilbereich, angrenzend an die Bestandsbebauung (u.a. Flst.Nr. 3774, Neufang) eine Abstufung der GRZ auf 0,35, sodass sich hier eine maßvolle Anpassung der GRZ an die Bebauung der näheren Umgebung ergibt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich größtenteils an der Umgebungsbebauung und gewährleistet ein homogenes Bild des dörflich geprägten Gebietes. Weiterhin soll mit der geplanten Höhenentwicklung eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde die Firsthöhe der an die Bestandsbebauung angrenzenden Baufenster auf 9,50 m abgesenkt, um einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung zu gewährleisten.

6.3 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten und einen sanften Übergang von der Bebauung in die angrenzende Landschaft zu gewährleisten.

Die Länge der Baukörper im Gebiet darf somit höchstens 50 m betragen. Bei Grenzbebauung ist eine öffentlich rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

Um in Bereichen mit unmittelbar angrenzender Bebauung eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, werden in diesen Bereichen Einzelhäuser festgesetzt. In den Bereichen, in denen die umliegende Bebauung sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft anschließt, sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt. Das ursprünglich auch im Nordosten durchgehende Baufenster wurde in diesem Bereich in separate Einzelbaufenster aufgeteilt, um auf die Belange der benachbarten Bestandsbebauung weitestgehend Rücksicht zu nehmen.

6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um zu verhindern, dass Gebäude mit Pultdächern in Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung nordwestlich des Planungsgebietes aufgrund der Topografie zu stark in Erscheinung treten, wird die Stellung der Gebäude mit Pultdächern festgesetzt.

6.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Planungsgebiet aufgrund der topografischen Verhältnisse nur in dem der Erschließungsstraße zugewandten Bereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, nicht jedoch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem das Gebiet abgrenzenden Grünstreifen zugewandt sind sowie innerhalb der Grünflächen selbst. Eine an die Grundstücksgrenze zu den bebauten Grundstücken im Norden herantretende Bebauung würde gegenüber der vorhandenen Bebauung aufgrund der Topografie zu stark in Erscheinung treten.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, in dem sich separate Einzelbaufenster befinden, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO und Stellplätze, Carports und

Garagen gemäß § 12 BauNVO auch nicht innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den einzelnen Baufenstern zulässig. Die letztgenannte Einschränkung erfolgt, um auf die Belange der benachbarten Bestandsbebauung weitestgehend Rücksicht zu nehmen.

6.7 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird im Plangebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 3 Wohneinheiten beschränkt.

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

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.

Zufahrten und Stellplätze 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 privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Versiegelung des Bodens angestrebt. Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen sind. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

Dacheindeckungen haben nicht mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, zu erfolgen, um einen Schadstoffeintrag (Schwermetalle) in den Boden zu vermeiden.

6.9 Ausgleichsmaßnahmen

Die im Umweltbericht genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die im Umweltbericht sowie in der rechtsverbindlichen Erklärung der Gemeinde im einzelnen dargestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind geeignet, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Sämtliche externen Ausgleichsmaßnahmen sind auf gemeindeeigenen Flächen vorgesehen.

Die Durchführung der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Weise gesichert.

6.10 Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind zum Zweck der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt. Die auf der Fläche festgesetzten Maßnahmen tragen zum Ausgleich der Eingriffe bei. Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche wird ein derzeit vorhandener Weg von 6 m auf 3 m reduziert.

Außerdem wird ein vorhandenes Geh- und Fahrrecht ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zur Eingrünung des Planungsgebietes werden als nördliche und südliche Begrenzung private Grünflächen mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

6.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Ermittlung evtl. aufgrund der Nähe des Baugebietes zur L 125 notwendig werdenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde eine Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 125 verursachten Lärmeinwirkung erarbeitet.

Die Gutachterliche Stellungnahme stellt in ihrem Ergebnis fest, dass zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Schallschirmes (Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand) bzw. die Reduzierung der Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf der L 125 oder, falls diese Maßnahmen nicht oder nicht

im erforderlichen Umfang umsetzbar sind, passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, um eine unzumutbare Schallübertragung ins Gebäudeinnere auszuschließen.

Die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ausschließlich im Plangebiet entlang des Ostrandes in Form eines Schallschirmes (als Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) scheidet hier schon deshalb aus, da ein solcher Schallschirm aufgrund der begrenzten Längenausdehnung nur eine geringe Pegelminderung bewirken könnte. Außerdem müsste der Schallschirm im Plangebiet eine Höhe von > 7 m aufweisen, damit die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden können. Ein Schallschirm mit einer solchen Höhe kommt aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen nicht in Frage. Bei Ausführung als Lärmschutzwall käme hinzu, dass dieser wegen der Böschungsneigung eine entsprechende Grundfläche aufweisen müsste, um wirksam vor Lärm zu schützen.

Auch aktive Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets unmittelbar entlang der Westseite der L 125 wurden nach eingehender Abwägung verworfen. Zwar könnten durch eine 90 m lange und ca. 2 m hohe Schallschutzwand im gesamten Baugebiet zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV) eingehalten werden. Es wird nicht verkannt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen haben und die mit einer solchen Schallschutzwand verbundene Immissionsminderung hier zu einer Konfliktbewältigung führen würde. Gegen eine solche Lösung sprechen aber die Belange des Landschaftsschutzes. Denn eine Lärmschutzwand würde die bisher freie Sicht auf die Ortsteile unterbrechen und damit die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in Frage stellen. Gegen eine solche Schallschutzwand sprechen auch städtebauliche Gründe. Die L 125 teilt die beiden Ortsteile Ballrechten und Dottingen – eine Lärmschutzwand würde diese unerwünschte Trennwirkung noch verstärken und die Bemühungen, die beiden Ortsteile stadtgestalterisch miteinander zu verbinden, erschweren.

Ferner ist die Umsetzbarkeit einer Lärmschutzwand außerhalb des Plangebiets direkt entlang der L 125 nicht gewährleistet, da ein Teil der hierfür erforderlichen privaten Grundstücksflächen nicht verfügbar ist. Nur ein Teil der erforderlichen Flächen befindet sich in kommunalem Eigentum. Bei einer Umsetzung müssten deshalb Privatflächen erworben werden. Erworben werden müsste eine private Fläche, die bis nahe an die südlich gelegene Hofanlage heranreicht.

Bei der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur in den beiden östlichen Baufenstern und damit in einem relativ kleinen Teil des Plangebiets überschritten werden.

Neben dem Grunderwerb ist für die Umsetzung einer Lärmschutzwand von Zusatzkosten in Höhe von ca. 125.000 EUR auszugehen. Eine Kostenumlage auf das Planungsgebiet würde bezogen auf die Baugebietsfläche von ca. 8.800 m² eine Erhöhung der Erschließungskosten um ca. 14,20 EUR/m² bedeuten und somit die Vermarktbarkeit der Flächen (Zielgruppe: junge Familien) deutlich erschweren. Zu berücksichtigen ist ferner, dass nach den Ausführungen des Schallgutachtens hier auch passive Schallschutzmaßnahmen geeignet sind, um einen wirksamen Schallschutz zu erreichen.

Eine Reduzierung der Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf 70 km/h auf einem definierten Streckenabschnitt wurde zwar mit dem zuständigen Baulastträger der L 125 diskutiert, konnte aber nicht durchgesetzt werden. Inwieweit hier langfristig eine Reduzierung erreicht werden kann, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Die Gemeinde erkennt nicht, dass bei isolierter Betrachtung der Immissionsproblematik aktive Schallschutzmaßnahmen (90 m lange und ca. 2 m hohe Schallschutzwand außerhalb des Plangebiets entlang der L 125) gegenüber den hier festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen vorzugswürdig wären. Dagegen stehen aber die genannten Belange des Landschaftsschutzes, des Städtebaus (Vermeidung einer Trennungswirkung) und die fehlende Gewährleistung der Flächenverfügbarkeit. Außerdem werden nur in zwei Einzelbaufenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. In der gutachtlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros isw wird ausgeführt, dass auch durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden in den im Bebauungsplan gekennzeichneten zwei Baufenstern ein wirksamer Schallschutz erreicht werden kann. Im Hinblick auf die Anforderungen die sich aus der Einhaltung von Vorgaben der EnEV ergeben (z.B. kontrollierte Be- und Entlüftung) bedeutet dies für den Nutzer keine unannehmbare Einschränkung. Dies wird durch die Ausrichtung der Gebäude (nach Südwesten) unterstützt. Wegen der Größe der Baufenster und Grundstücke ist eine Grundrissorganisation (Anordnung der schutzbedürftigen Räume) möglich, die die Vorgaben und Empfehlungen der gutachtlichen Stellungnahme berücksichtigt. Die Einschränkung der Aufenthaltsqualität ist durch die mögliche Gebäudeausrichtung und die Eigenabschirmung durch das jeweilige Gebäude hinnehmbar.

Auf die Einschränkung der Aufenthaltsqualität außerhalb des Gebäudes im Baufeld 1 und 2 aufgrund der Lärmeinwirkungen wird unter Ziffer III. der Bebauungsvorschriften hingewiesen. Somit ist dem Erwerber des Grundstückes beim Kauf die hinzunehmende Situation bewusst. Zusätzlich erfolgt ein entsprechender Hinweis im Rahmen des mit der Gemeinde abzuschließenden Kaufvertrages.

Im Ergebnis der Abwägung wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufenstern notwendig, um einen Schutz schutzbedürftiger Räume gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu erreichen. In § 2 der 16. BImSchV ist als Immissionsgrenzwert 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts festgelegt. Diese Grenzwerte sind durch die festgesetzten Maßnahmen zu erreichen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In der vom Innenministerium Baden-Württemberg herausgegebenen „städtebaulichen Lärmfibel“ wird ausgeführt, dass bei einer Überschreitung der in Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte auch im Rahmen der Bauleitplanung zumindest die Einhaltung der in der Verkehrslärmschutzverordnung definierten Immissionsgrenzwerte anzustreben sind, da diese die Schwelle zur „schädlichen Umwelteinwirkung“ gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz kennzeichnen. Die Gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Selbst wenn man die durch den geplanten Lebensmittelmarkt verursachte Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der L 125 in die Prognose einstellt, ergibt sich daraus nicht das Erfordernis, zusätzlich zu den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen weitere Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Bei einer unterstellten Verkehrszunahme von ca. 10 % resultiert lediglich eine Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkung um rechnerisch 0,4 dB(A), d.h. um einen Wert, der unterhalb der Hörbarkeitsschwelle liegt. Auch weiterhin werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in den Außenwohnbereichen (2 m über Gelände) eingehalten.

6.12 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Das in der Planzeichnung vermerkte Geh- und Fahrrecht besteht zugunsten der Flurstücke Nrn. 3121, 3121/1, 3212 und 3121/3 und wurde aus dem Grundbuch nachrichtlich übernommen.

6.13 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung baulicher Anlagen

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

Damit die Gebäude unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen, wird zusätzlich zu Traufhöhe und Firsthöhe, die Dachform und die Dachneigung festgesetzt.

Die Wahl der Dachform und der Dachneigung, sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden. Die Festsetzung zu den Dachaufbauten tragen zum harmonischen Erscheinungsbild der Dachlandschaft bei.

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

Die einheitliche Gestaltung der Garagendächer im Planungsgebiet trägt zur harmonischen Gestaltung des Planungsgebietes bei. Zusätzlich dient die Begrünung von Flachdächern nicht nur der Gestaltung sondern dient gleichzeitig der Verbesserung des Mikroklimas und als Lebensraum und Nahrungsquelle von Insekten und anderen Kleinstlebewesen.

Niederspannungsfreileitungen

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

Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient dazu, das Plangebiet nicht mit Fremdwerbung jeglicher Art und Größe zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, in welchem lediglich in beschränktem Maße nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Das Planungsgebiet soll für den Betrachter auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprächen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes, dem Einfügen in das Landschaftsbild als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze gibt die Festlegungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde wieder. Das Gebiet ist durch eine 5,55 m breite Anliegerstraße erschlossen, die in dieser Breite zur Aufnahme des fließenden Verkehrs dimensioniert wurde. Es steht demzufolge im Straßenraum nicht ausreichend Platz zur Verfügung, um den ruhenden Verkehr unmittelbar im Planungsgebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund ist die Erhöhung der Stellplatzzahl erforderlich.

Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, ist zur geordneten Entwässerung des Oberflächenwassers geplant das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss von ca. 1,0 l/sec. dem vorhandenen Trennsystem zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachflächen betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

7. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die Castellbergstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet durch eine neue, von der Castellbergstraße in das Plangebiet abzweigende öffentliche Stichstraße mit einer Breite von 5,55 m, die mit einem Wendehammer (r=6,00 m) endet. Ferner soll eine fußläufige Verbindung zur Sulzburger Straße geschaffen werden.

8. Leitungsgebundene Erschließung

Das Planungsgebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur der angrenzenden Castellbergstraße/Sulzburger Straße ver- und entsorgt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

Im Planungsgebiet befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes erforderlich.

9. Landschaftspflegerische Belange

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wurde durch das Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl. Ing. P. Jenne, Baslerstraße 9, 79189 Bad Krozingen, erarbeitet und liegt der Begründung als Anlage bei.

10. Kostenauswirkungen

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

Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die detaillierte Kostenschätzung zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht in der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Realisierung der Erschließung

Gemäß der Vorplanung des beauftragten Ingenieurbüros belaufen sich die Kosten auf rund 450.000 Euro. Diese Ausgaben sollen durch Kreditaufnahmen vorfinanziert werden. Geplant ist aber eine baldige Refinanzierung durch Bauplatzverkäufe.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,16 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.500 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße/Fußweg)	ca. 1.730 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 620 m ²
private Grünfläche	ca. 750 m ²

12. Anlagen

1. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Dipl. Ing. P. Jenne, Baslerstraße 9, 79189 Bad Krozingen, vom 14.07.2011 mit folgenden Anhängen:
 - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Avifauna im geplanten Baugebiet Holzweg II Ballrechten – Dottingen (C. Seifert) vom Juni 2010
 - Potentialabschätzung Fledermäuse (P. Jenne) vom Juli 2010
2. Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1421/471 vom 29.07.2010 des Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Schwarzwaldstr. 37, 79276 Reute
3. Rechtsverbindliche Erklärung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen zu Ausgleichsmaßnahmen vom 13.07.2011

Der Gemeinderat hat am 14. Juli 2011 die Satzung zum Bebauungsplan Holzweg II bestehend aus dem Planteil und dem gesonderten Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den 14. Juli 2011



Bernhard Fehrenbach

Bürgermeister Bernhard Fehrenbach

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.

Ballrechten-Dottingen, den 15. Juli 2011



Bernhard Fehrenbach

Bürgermeister Bernhard Fehrenbach

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

Bekanntmachung vom 28. Juli 2011

Ballrechten-Dottingen, den 28. Juli 2011



Bernhard Fehrenbach

Bürgermeister Bernhard Fehrenbach