

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2013 die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Holzweg II" in der Fassung vom 25.01.2013 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 Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.358), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. Nr. 3, S. 65)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“ umfasst die Flurstücke 3122, 3123, 3124 und 3125 der Gemarkung Ballrechten-Dottingen und ergibt sich somit aus der Planzeichnung der rechtskräftigen Fassung vom 18.01.2012 (Bekanntmachung).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a. örtliche Bauvorschriften vom 25.01.2013

Beigefügt sind:

- a. Begründung vom 25.01.2013
(für Ziffer 1.1 Dächer und 1.2 Fassaden)

§ 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „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.

Außer-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes vom 18.01.2012 treten mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 27. März 2013





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 22. März 2013





Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Planungsstand: 25.01.2013

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

II. Örtliche Bauvorschriften

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-, Pult- und Zeltdächer ist eine rote bis braune bzw. grau/anthrazite nicht glänzende Ziegel- bzw. Dachsteineindeckung bzw. eine zink- oder kupferfarbene Blecheindeckung zu verwenden.

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 Flächen 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%

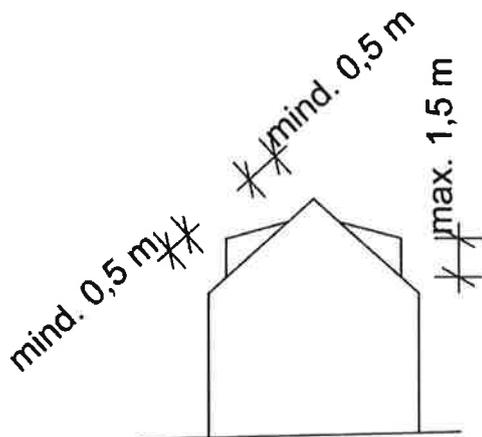
Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

1.3 Dachaufbauten

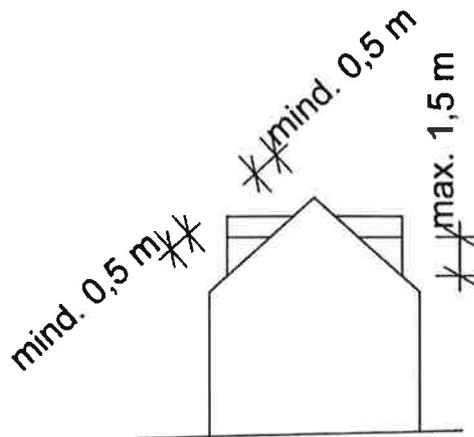
Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten in der Summe 5 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 1,50 m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

Begründung

der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Planungsstand: 25.01.2013

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 Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die Aufhebung der Einschränkung der Ausführung der Fassaden ausschließlich als verputzte Fassaden, die Erweiterung der Zulässigkeit des Dachdeckungsmaterials um Blecheindeckung und die Aufhebung der Vorschrift zu den Dachüberständen beinhalten.

Bei einer separaten Änderung von örtlichen Bauvorschriften, d. h. ohne den dazugehörigen Bebauungsplan, richtet sich das Verfahren nach § 74 (6) LBO in Verbindung mit § 13 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“ umfasst die Flurstücke 3122, 3123, 3124 und 3125 der Gemarkung Ballrechten-Dottingen und ist somit deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 18.01.2012.



3. Inhalt der Änderung

Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Holzweg II“ sollen hinsichtlich der Festsetzungen der Gestaltung baulicher Anlagen geändert werden.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Aufhebung der Einschränkung der Ausführung der Fassaden ausschließlich als verputzte Fassaden beinhalten. Zulässig sollen nun alle Arten von Fassadenausbildungen sein. Die Festsetzungen zur festgesetzten Fassadenfarbe bleiben davon unberührt.

Zusätzlich soll die Dacheindeckung auch als Blecheindeckung ermöglicht werden, um eine moderne Art der Dacheindeckung zu ermöglichen. Weiterhin wird auf die Festsetzung des Dachüberstandes verzichtet.

Bei der nun verbleibenden Festsetzung zur Fassaden- und Dachgestaltung wird davon ausgegangen, ein verbindendes Element der äußeren Gestaltung des Baugebietes über die festgesetzte Farbgestaltung der Fassade und die festgesetzte Dachform und Dachneigung zu ermöglichen.

Der Gemeinderat hat am 21.03.2013 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“ bestehend aus den Bauvorschriften beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den

21. März 2013



Fehrenbach
Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den

22. März 2013



Fehrenbach
Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach

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

Ballrechten-Dottingen, den

27. März 2013



Fehrenbach
Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach

Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“ in der Fassung vom 25.01.2013 nach § 10 BauGB beschlossen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet ausschließlich die Änderung der örtlichen Bauvorschriften, welche als Satzung beschlossen wurden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist dem Lageplan zu entnehmen.



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg II“, bestehend aus den örtlichen Bauvorschriften, tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich ihrer Begründung können nach § 10 Abs. 4 BauGB kann im Rathaus, Zimmer 4, während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Ballrechten-Dottingen, den 27.03.2013

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister