

S A T Z U N G

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über den Teilbebauungsplan für das Gebiet "Am Klosteracker"

Der Gemeinderat hat am 4. November 1975 den Bebauungsplan für das Gebiet "Am Klosteracker" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als
Satzung beschlossen:

§§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960
(BGBI. I S. 341), i.d.F. vom 7.6.1972 (BGBI. I S. 873),

§§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBI. I S. 1237),

§§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 19.1.1965
(BGBI. I S. 21),

§ 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung
des Bundesbaugesetzes vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208), i.d.F.
vom 30.1.1973 (Ges.Bl. S. 19),

§§ 3 Abs.1, 7, 9, 16 und 111 Abs.1 u. 2 der Landesbauordnung für
Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151),
i.d.F. vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) und

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1955
(Ges.Bl. S. 129) i.d.F. vom 16.9.1974 (Ges.Bl. S. 373)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungs-
plan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus: 1) Bebauungsplan vom 3. Oktober 1973
2) Bebauungsvorschriften vom 3. Okt. 1973

Beigefügt sind: 3) Begründung vom 3. Oktober 1973
4) Übersichtsplan vom 31. Juli 1973
5) Längs- und Querschnitte vom 3. Okt. 1973

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 4. Nov. 1975



Bürgermeisteramt

Der Bebauungsplan der Gemeinde
Ballrechten-Dottingen
" Am Klosteracker
wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(ges. Bl. I S. 341) genehmigt.

Freiburg, den 29. 12. 75
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
in Vertretung



[Handwritten signature]

Der genehmigte Bebauungsplan der Gemeinde Ballrechten-Dottingen für das Gewann " Am Klosteracker " im Ortsteil Dottingen wurde in der Zeit vom 12. Januar 1976 bis 27. Januar 1976 beim Bürgermeisteramt der Gemeinde Ballrechten-Dottingen öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung des Bebauungsplanes wurde durch Einrücken in das Mitteilungsblatt der Gemeinde Ballrechten-Dottingen Nr. 1/1976 vom 8. Januar 1976 hingewiesen.

Ballrechten-Dottingen, den 6.2.1976



[Handwritten signature]

Löffler, Bürgermeister

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N
=====

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

- (1) Die Bauflächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.
- (2) Im reinen Wohngebiet sind zugelassen:
Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (BauNVO § 3, Abs. 2 und 4).

§ 2 Ausnahmen

Ausnahmen in der Art der baulichen Nutzung nach BauNVO § 3, Abs. 3 werden zugelassen.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 der BauNVO sind zulässig, wenn sie die dort genannten Voraussetzungen erfüllen.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 der BauNVO werden als Ausnahmen zugelassen.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im Straßen- und Baulinienplan des Bebauungsplanes eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse. Im übrigen gelten die Werte der Geschoßflächenzahl (GFZ) für reine Wohngebiete nach BauNVO § 17, Abs. 1 als Festsetzung.

§ 5 Ausnahmen

Von der Zahl der Vollgeschosse werden Abweichungen als Ausnahmen im Sinne der BauNVO § 17, Abs. 5 nicht zugelassen.

III. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne der BauNVO § 14 zulässig. Sie bedürfen jedoch grundsätzlich der Genehmigung nach § 87 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.
- (3) Für die Stellung der Gebäude sowie für ihre Firstrichtung und Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend. Für die Dachform gelten zusätzlich die Gestaltungsfestsetzungen des § 9 dieser Bauvorschriften.

IV. Baugestaltung

§ 7 Gestaltung der Wohngebäude

- (1) Die Grundrisse sollen zu gut proportionierten Baukörpern führen. An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch einfügen.
- (2) Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt sowie in Baumaterial, Wandverkleidung und Farbgebung einheitlich gestaltet werden.

§ 8 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- (1) Die Bauten sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zu den Hauptgebäuden stehen. Sie müssen eingeschossig sein.
- (2) Garagen dürfen auch außerhalb der im Straßen- und Baulinienplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden unter Einhaltung der folgenden Bedingungen:
 - 2.1 Der Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie muß 5,50 m betragen.
 - 2.2 Gruppengaragen sind gleichzeitig auszuführen.

§ 9 Dächer

- (1) Als Dachform wird das einfache Satteldach ohne Dachgauben oder ähnlichen Aufbauten vorgeschrieben. Nebenfirste sind zulässig. Über größere Haustiefen quer zur Firstrichtung darf das Dach abgeschleppt werden.

- (2) Die Dachneigung der Gebäude muß mindestens 20° und darf höchstens 25° betragen.
- (3) Für den Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen gilt § 67 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.
- (4) Die Dachdeckung soll in der Regel mit engobierten Tonziegeln ausgeführt werden.
- (5) Bei Garagen und Nebengebäuden sollen Dachneigung und Bedachungsmaterial den Hauptgebäuden entsprechen, bei Garagen werden jedoch auch Flachdächer zugelassen.

§ 10 Höhen

- (1) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohdecke) soll zwischen 30 cm und 60 cm über Oberkante Gelände liegen, gemessen an der Gebäudebergseite.
- (2) Bei mehrgeschossigen Wohngebäuden darf die Geschoßhöhe 2,75 m nicht übersteigen.
- (3) Ein möglicher Kniestock darf höchstens 0,30 m Höhe haben.
- (4) Die Traufhöhe bei Nebengebäuden und Garagen soll nicht mehr als 3,00 m über Gelände betragen, gemessen an der Gebäudetalseite.

§ 11 Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - 1.1 Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern,
 - 1.2 quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzungen wie vor.
- (2) In bebauten Straßenzügen sind die Einfriedigungen der unbebauten Grundstücke (Baulücken) denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die bestehenden natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

- (2) Die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft soll durch Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich der Grundstücke erfolgen. Dies gilt als Festsetzung nach § 9, Abs.1.15 des Bundesbaugesetzes (BBauG).
- (3) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder als Rasengärten anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (4) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13 Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88, Abs.1, Nr.5b und § 89, Abs.1, Nr. 13a der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg genannten Bauvorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

Ballrechten-Dottingen, den 3. Oktober 1973

Für den Gemeinderat:



A. Loh

Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Gemeinde
Ballnecken - Dohningen
"Am Klosteracker"
wird hiermit gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(ges. Bl. I S. 341) genehmigt.
Freiburg, den 29. 12. 75
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
in Vertretung



B. Müller

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Am Klosteracker" in Ballrechten-Dottingen

I. Allgemeines

Im Jahr 1966 hat die damalige Gemeinde Dottingen für die Gewanne "Am Kirchweg" und "Brunnfeld" einen Bebauungsplan aufgestellt. Das hierdurch ausgewiesene Baugebiet ist in der Zwischenzeit vollständig überbaut worden.

Im Vollzug des vorgenannten Bebauungsplanes ist die Gemeindestraße "Am Klosteracker" (Lgb.-Nr. 181/26) geschaffen worden, die jedoch nur eine einseitige Bebauung erhielt. Um eine günstigere Kostenverteilung der Erschließungskosten nach BBauG durch eine doppelseitige Bebauung der Straße "Am Klosteracker" zu erzielen, und um weitere Bauinteressenten-Wünsche befriedigen zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen beschlossen, das Baugebiet der Gewanne "Am Kirchweg" und "Brunnfeld" um den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Am Klosteracker" zu erweitern.

Die Fläche des Bebauungsgebietes umfaßt 0.684 ha, wovon 0.070 ha auf Fahrbahnverbreiterung der bestehenden Straße, Gehwege und einen 45 m langen Fahrweg entfallen, während die übrige Fläche von 0.614 ha für die Bebauung zur Verfügung steht. Bei einer Aufteilung in 6 Baugrundstücke mit maximal 12 Wohnungen und einer mittleren Belegungsdichte von rd. 3 Personen je Wohnung ergibt sich eine Wohndichte von rd. 60 Einwohnern pro ha.

Die Erschließung erfolgt durch die bereits bestehende Straße "Am Klosteracker". Die für die Trinkwasserversorgung sowie die Entwässerung (im Trennsystem) erforderlichen Leitungen sind bereits vorhanden.

Der Gemeinderat hat die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen und der Auftrag hierzu wurde an das Kreisplanungsamt Freiburg erteilt. Ein Entwurf wurde bereits der Gemeinde vorgelegt und erhielt ihre Zustimmung. Da der vorliegende Bebauungsplan "Am Klosteracker" mit den Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung übereinstimmt und wegen der im obigen zweiten Absatz angeführten Gründe soll der Bebauungsplan schon vor dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes zur Feststellung gelangen.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BNutzVO ausgewiesen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

III. Kosten

Die der Gemeinde Ballrechten-Dottingen entstehenden Kosten sind verhältnismäßig gering, da die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sich nur auf die Fahrbahnverbreiterung von 0.50 m, die Herstellung eines 1.50 m breiten Gehweges, die Randeinfassungen an Fahrbahn und Gehweg sowie auf die Hausanschlüsse von Trinkwasser und Abwasser beziehen. Hierfür sind rd. 40 000.-- DM erforderlich.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die städtebauliche Ordnung bilden sowie die Grundlagen für Umlegung, Grenzregelung und Feststellung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke schaffen, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Aufgestellt:

(Nach § 2 BBauG durch Beschluß
des Gemeinderates vom -3. Okt. 1973

Ballrechten-Dottingen, den 3. 10. 73



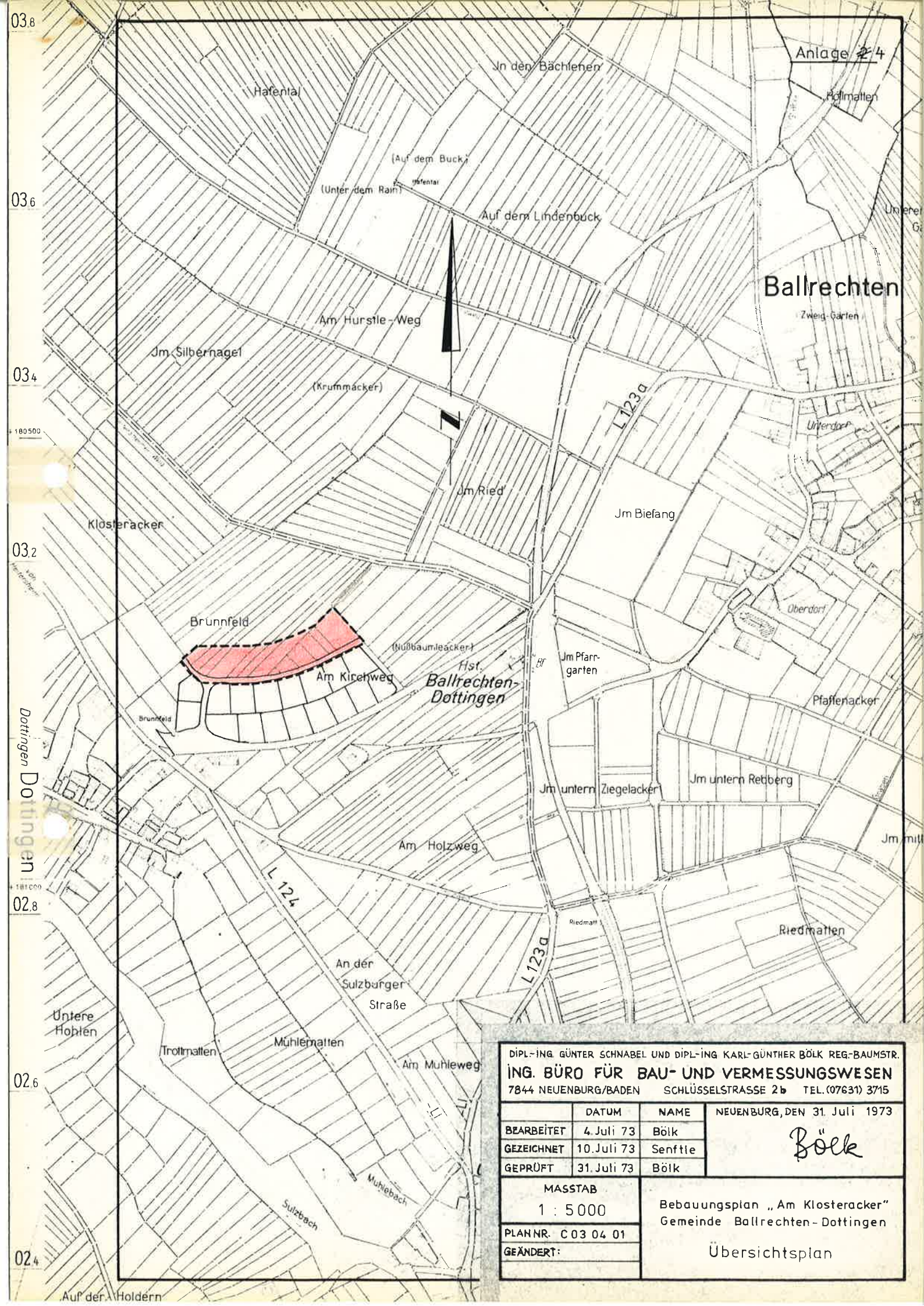
A. Löffler

Geplant:

Neuenburg, den 31. Juli 1973

Böck

ING.-BÜRO FÜR BAU- U. VERMESSUNGSWESEN
DIPL.-ING. G. SCHNABEL U. DIPL.-ING. K.-G. BÖLK
7844 NEUENBURG/BADEN, FLIEDERWEG 5/7



DIPL.-ING. GÜNTER SCHNABEL UND DIPL.-ING. KARL-GÜNTHER BÖLK REG.-BAUMSTR.
ING. BÜRO FÜR BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
7844 NEUENBURG/BADEN SCHLÜSSELSTRASSE 2b TEL. (07631) 3715

	DATUM	NAME	NEUENBURG, DEN 31. Juli 1973
BEARBEITET	4. Juli 73	Bölk	<i>Bölk</i>
GEZEICHNET	10. Juli 73	Senftle	
GEPRÜFT	31. Juli 73	Bölk	

MASSTAB 1 : 5000	Bebauungsplan „Am Klosteracker“ Gemeinde Ballrechten-Dottingen Übersichtsplan
PLAN NR. C 03 04 01	
GEÄNDERT:	