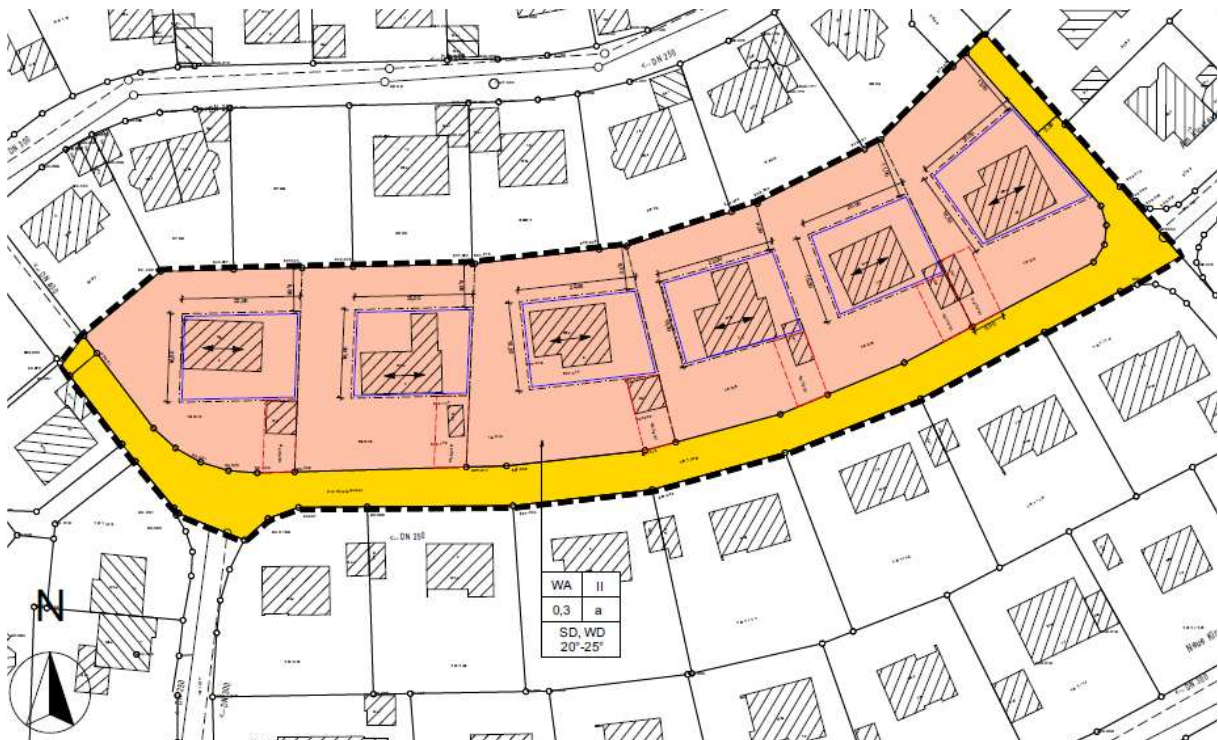


Gemeinde Ballrechten-Dottingen

1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes

„Am Klosteracker“

in der Fassung vom 1.10.2018



Inhalt:	Satzung
	Planzeichnung
	Bebauungsvorschriften
	Begründung

Satzung der Gemarkung Ballrechten-Dottingen
über der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“
mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“ im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB und zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften in der öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221);
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S.357,358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans „Am Klosteracker“, ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|----|-------------------------------------|-----|-----------|
| a. | der Planzeichnung | vom | 1.10.2018 |
| b. | den Bauvorschriften | vom | 1.10.2018 |
| | I. Planungsrechtliche Festsetzungen | | |

2) Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- a. der Planzeichnung vom 1.10.2018
 - b. den Bebauungsvorschriften vom 1.10.2018
- II. Örtliche Bauvorschriften

Beigefügt sind:

- a. die Begründung vom 1.10.2018
 - b. die Bebauungsvorschriften vom 1.10.2018
- III. Hinweise

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB bzw. nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Planzeichnung und die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes vom 03.10.1973, in Kraft getreten am 08.01.1976, treten mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den

.....
Bürgermeister, Bernhard Fehrenbach

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

.....

Bürgermeister, Bernhard Fehrenbach

Bekanntmachungsvermerk

Die Bekanntmachung erfolgte durch:

Verkündung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. vom

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bürgermeister, Bernhard Fehrenbach

Projekt: **Bebauungsvorschriften**
zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes
„Am Klosteracker“
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Planungsstand: 1.10.2018

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

Planung: Architekturbüro Thiele
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Sickingenstraße 39, 69126 Heidelberg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@architekturbuero-thiele.de

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 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 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 (6) LBO

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

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

3.1 Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich gilt abweichende Bauweise. Zulässig ist eine einseitige, seitliche Grenzbebauung gemäß Plandarstellung im Zeichnerischen Teil.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) BauNVO

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

3.3 Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

4. Stellplätze, Garagen und Carports gemäß | § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB und §§12, 21a BauNVO

Garagen, Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und der im Zeichnerischen Teil mit **Ga/Cp/St** gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Neben- und Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, sofern sie nicht hochbaulich in Erscheinung treten.

5.2 Nebenanlagen gemäß §14 (2) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

6. Straßenverkehrsflächen | §9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

- 7.1 Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte 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.
- 7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- 7.4 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

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

8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Planungsgebiet ist je angefangene 400 m² ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Mittelstamm) gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen kann die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221);
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.März 2010 (GBl. S.357,358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten sind nicht zulässig. Über größere Haustiefen quer zur Firstrichtung darf das Dach abgeschleppt werden.

Zur Eindeckung der Dächer ist eine rote bis braune bzw. grau/anthrazite nicht glänzende Ziegel- bzw. Dachsteineindeckung zu verwenden.

1.2 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. Werbeanlagen gemäß § 74 (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.

3. Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO

Laut Stellplatzsatzung wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit über 45 m² Wohnfläche, entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO festgesetzt. Bei Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

4. 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 gemäß Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Gemäß §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N., Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstr. 14, 79102 Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zu-stand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Anpflanzungen

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

IV. Anhang

1. Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Zusammensetzung:

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

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

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)

Der Gemeinderat hat am die Satzung über die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“ bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

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

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

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

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

Projekt: **Begründung**
zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes
„Am Klosteracker“
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Planungsstand: 1.10.2018

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

Planung: Architekturbüro Thiele
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Sickingenstraße 39, 69126 Heidelberg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@architekturbuero-thiele.de

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Klosteracker“ aus dem Jahr 1975 weist in seiner Grundstruktur eine für heutige Maßstäbe große Einzelgrundstücke und eine geringe Überbauung und Verdichtung auf. Die Grundstücksgrößen betragen im Schnitt etwa 1.100 m², die GRZ (bezogen auf die Hauptgebäude) beträgt ca. 0,15 bei einer zulässigen ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung.

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen beschäftigt sich auch vor dem Hintergrund konkreter Anfragen von Grundstückseigentümern, seit Jahren mit der Frage wie ergänzend zu der Ausweisung von kleinen Neubaugebieten, die innerörtlichen Bestandsbauflächen weiterentwickelt werden können.

Zielstellung der Planungen ist im Sinne einer Nachverdichtung und Aktivierung innerörtlicher Potentiale, die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auch für kleine Teilflächen in innerörtlicher Lage. Insgesamt sollen innerörtliche Reserveflächen einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden, ohne die gärtnerisch genutzten privaten Grünflächen vollständig aufzugeben. Beispielhaft ist hier die Änderung des Bebauungsplans Mühlematten zu nennen, für den bei vergleichbaren städtebaulichen Rahmenbedingungen, eine Nachverdichtung durch Anpassung von Baufenstern, einer Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit und Anpassung der zulässigen GRZ erfolgte.

In aktuellen Bebauungsplänen werden in der Regel die zulässigen Nutzungsziffern nach Baunutzungsverordnung ausgeschöpft.

Die Planung entspricht somit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, eine Nachverdichtung in bebauten Lagen zu ermöglichen, um den Landschaftsverbrauch soweit wie möglich zu reduzieren.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Planungsprozess erfolgte die Abwägung alternativer Planungsvarianten hinsichtlich der Anordnung und Größe der ausgewiesenen Baufenster des Maßes der GRZ.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten für die Grundstücke Flst. Nr.: 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 192/6 und 192/7 geschaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“ umfasst ca. 8.860 m² der Gemarkung Ballrechten-Dottingen.



4. Rechtsverhältnisse

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Erfüllung der gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Bestimmungen werden wie folgt zusammengefasst:

Mit der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“ werden bereits überplante und bebaute Flächen im Innenbereich der Gemeinde Ballrechten-Dottingen mit gleicher Nutzung zugeführt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Neufassung umfasst eine Fläche von ca. 8.860 m², also deutlich weniger als 20.000 m² und es wird die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB steht das derzeit durchgeführte Verfahren zwar im zeitlichen Zusammenhang mit anderen Planungen, hier 1. Änderung Bebauungsplan Oberdottingen (punktuelle Nachverdichtung um ein Baufenster mit etwa 400 m²) und 1. Änderung BPL Holzweg III (Änderung der örtlichen Bauvorschriften). Diese Änderungsverfahren stehen weder im räumlichen noch inhaltlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Änderungsverfahren.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie.

Im Hinblick auf die Überplanung eines bereits bebauten Baugebietes und die geringe Größe des Planungsumgriffs bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen durch die Nachverdichtung und Umnutzung des durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches Flächen im Innenbereich der Gemeinde sinnvoll genutzt werden und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

5. Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet ist bereits mit Wohngebäuden bebaut.

6. Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Umfeld in der Straße „Am Klosteracker“ ist durch überwiegende Wohnnutzung mit Unterlagerung von nichtstörenden Gewerbebetrieben und freiberuflich Tätigen geprägt. Um diese Nutzungsvielfalt auch künftig zu ermöglichen wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt, das sich in Nutzung und baulicher Ausformung in die Umgebung einordnet.

Im WA sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO, Wohngebäude, und § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zulässig. Es erfolgt ein Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (3) Nr. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetrieben nach § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt, um Nutzungskonflikte verursacht durch Lärm- und Geruch und zu starke verkehrliche Beanspruchung des bestehenden Straßennetzes aufgrund des entstehenden zusätzlichen Besucherverkehrs und der Stätte selbst zu vermeiden. Das Planungsgebiet wird über die Straße Am Klosteracker erschlossen, die wegen des beengten Straßenquerschnitts den Charakter einer Anliegerstraße besitzt. Sie bietet damit nicht die verkehrlichen Voraussetzungen für eine über die Wohn- bzw. Nutzung durch nicht störende Gewerbebetriebe hinausgehende Belastung. Weiterhin ist das Umfeld von einer Bebauung aus Einfamilienhäusern mit großen Gartenanteilen geprägt. Die Zulassung weitergehender Nutzungen würde sowohl zu einem städtebaulichen nicht gewollten Bruch in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur führen als auch durch einen erhöhten Stellplatzbedarf die von Grünflächen geprägte Qualität der nicht überbauten Flächen reduzieren.

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 laut Planzeichnungseintrag festgesetzt. Mit der Änderung wird für das Planungsgebiet die bisherige Grundflächenzahl von 0,3. beibehalten. Dies ist trotz der Erweiterung des einzelnen Baufensters möglich. Die Erweiterung der Baufenster erfolgt ausschließlich in Richtung Süden / öffentlicher Straßenraum, sodass die Abstände der Gebäude untereinander beibehalten werden.

Die Möglichkeit der BauNVO eine GRZ von 0,4 auszuweisen wird nicht ausgeschöpft und den Zielstellungen der Bebauungsplanänderung insofern entsprochen, dass eine übermäßige Nachverdichtung zu Ungunsten eines ausgeprägten Freibereichs vermieden wird.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen geregelt. Zulässig sind künftig für alle Baufenster zwei Vollgeschosse. Zum einen erfolgt hiermit eine Vereinheitlichung der Höhenentwicklung, da schon bisher in den zwei östlichen Baufenstern eine zweigeschossige Bebauung möglich ist und vermeidet unverträgliche Maßstabssprünge der Bebauung. Zum anderen entspricht dies dem Wunsch der Gemeinde, künftig eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

6.3 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit einer einseitigen, seitlichen Grenzbebauung festgesetzt. Diese Regelung erfolgt in Fortführung der bisherigen Festsetzung und dient dazu, die Lage der Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze zu orientieren und um nach Westen einen angemessenen Außenraum frei zu halten.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt. Beibehalten werden die Einzelbaufenster wobei jeweils eine Vergrößerung des Baufensters um 1,5 m von Nord nach Süden in Richtung Straßenraum erfolgt. Dies ermöglicht zum einen die maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude im Sinne einer verbesserten Grundstücksausnutzung und korrigiert geringfügige Überschreitungen durch die bestehende Bebauung. Die Erweiterung der Baufenster erfolgt ausschließlich in Richtung Süden / öffentlicher Straßenraum, sodass die Abstände der Gebäude untereinander beibehalten werden. Dies vermeidet eine wechselseitige Störung und dient dem Erhalt der Grünstrukturen der Privatgärten.

6.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im Plan gekennzeichneten Flächen erstellt werden. Dies entspricht der Bestandssituation und den bisherigen Darstellungen des Bebauungsplans. Die Festsetzung verhindert gleichzeitig die übermäßige Versiegelung der Freiflächen, die als Grünfläche unversiegelt erhalten bleiben sollen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Diese Festsetzung entspricht dem dörflichen Charakter des Wohngebietes. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) dürfen außerhalb der Baufenster nicht hochbaulich in Erscheinung treten um den Charakter der begrünten Außenflächen zu bewahren.

6.6 Straßenverkehrsflächen

Die Plandarstellung entspricht unverändert der bisherigen Ausweisung und entspricht der Bestandssituation.

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

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.

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

6.8 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. Die Wahl der Dachform und Dachneigung, sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäudetypologien. Die einheitliche Gestaltung der Garagendächer im Planungsgebiet trägt zur harmonischen Gestaltung des Planungsgebietes bei.

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. Das Wohngebiet 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.

Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze gibt die Festlegungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde wieder. Es steht in der Gemeinde nicht ausreichend Straßenraum zur Verfügung, um den ruhenden Verkehr unmittelbar im Planungsgebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund ist die Erhöhung der Stellplatzzahl differenziert nach Wohnungsgrößen erforderlich.

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

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.

7. Erschließung

Das Planungsgebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur ver- und entsorgt werden. Die Verlegung der erforderlichen zusätzlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

8. Kostenauswirkungen

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten im Rahmen der Bauleitplanung entstehen für die Gemeinde keine weiteren Kosten.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.860 m². Hiervon sind ca. 6.900 m² allgemeines Wohngebiet und ca. 1.940m² öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Der Gemeinderat hat am die Satzung über die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Klosteracker“ bestehend aus der Planzeichnung und den Bebauungsvorschriften beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den

Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach

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

Ballrechten-Dottingen, den

Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach

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

Ballrechten-Dottingen, den

Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach