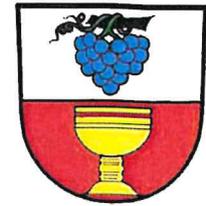


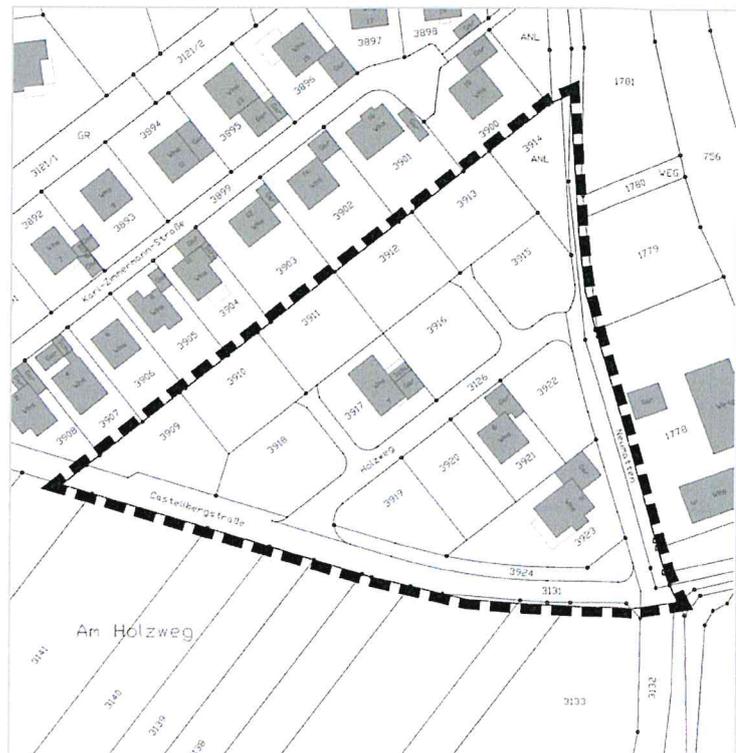
Gemeinde
Ballrechten-Dottingen
Gemarkung Dottingen



1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“

Satzung
geänderte örtliche Bauvorschriften
Begründung

Stand: 09.07.2020
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

S A T Z U N G

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen über die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 09.07.2020

die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung sind die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg III“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen vom 20.09.2017 (Rechtskraft). Die 1. Änderung umfasst den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“.

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 09.07.2020 werden die örtlichen Bauvorschriften für den Gesamtgeltungsbereich textlich geändert.

Die bestehenden, nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich in der Fassung vom 20.09.2017 (Rechtskraft) unverändert übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“ besteht aus
den geänderten örtlichen Bauvorschriften vom 09.07.2020
Beigefügt ist die Begründung vom 09.07.2020

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg III“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen für den Gesamtgeltungsbereich tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den 09.07.2020

Patrick Becker
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der geänderten örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den 09.07.2020

Patrick Becker
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____._____.

Ballrechten-Dottingen, den _____._____

Patrick Becker
Bürgermeister

Die folgende – in kursiver Schreibweise kenntlich gemachte – Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf den Gesamtgeltungsbereich. Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften werden unverändert übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Ziffer 2.4.2 wird wie folgt geändert:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,0 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

Gemeinde
Ballrechten-Dottingen, den 09.07.2020

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Patrick Becker
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der geänderten örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den 09.07.2020

Patrick Becker
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Ballrechten-Dottingen, den ____.

Patrick Becker
Bürgermeister

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	4
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz.....	4
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	5
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	5
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	5
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	5
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	5
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	5

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 26.03.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB findet für die auf der Rechtsgrundlage des § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften keine Anwendung. Den hierzu unter Punkt 1.4 der Begründung erfolgten Ausführungen bedarf es für die vorliegende Änderung der örtlichen Bauvorschriften somit nicht.	Dies wird berücksichtigt und Ziffer 1.4 der Begründung gelöscht.
A.1.2	Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ergibt sich aus § 74 (6) LBO. Es handelt sich hierbei um einen bloßen Rechtsfolgeverweis, die einzelnen Tatbestandsmerkmale des § 13 BauGB sind nicht zu prüfen. Durch den von der Gemeinde früher gewählten Verfahrensverbund von Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften wird die isolierte Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift nicht ausgeschlossen. <i>„Der einmal gewählte Verfahrensverbund bedeutet nicht, dass Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift für alle weitere Zukunft stets nur gemeinsam geändert, ergänzt oder aufgehoben werden dürften. Sinn und Zweck des § 74 (7) LBO ist es vielmehr nur, die Anwendung unterschiedlicher Verfahrensregeln zu ersparen, wenn Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift zeitgleich erlassen werden sollen. Wird jedoch nach erfolgtem parallelem Aufstellungsverfahren später lediglich die örtliche Bauvorschrift geändert, so ist diese, der gesetzlichen Regelung zugrundeliegende Ausgangslage nicht gegeben. In diesem Fall kommt nur ein Verfahrensrecht zur Anwendung; in Bezug auf örtliche Bauvorschriften ist dies das Verfahren nach Abs. 6. Abs. 7 regelt nur den Fall, dass Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „zusammen beschlossen“ werden sollen. Will die Gemeinde nur die örtliche Bauvorschrift oder den Bebauungsplan ändern, so fehlt es schon an</i>	Dies wird berücksichtigt und der Bezug zu § 74 (7) LBO geändert in § 74 (6) LBO. Die Prüfung der Tatbestandsmerkmale des § 13 BauGB wird in Ziffer 1.5 der Begründung gestrichen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p><i>dieser Voraussetzung; es liegt kein Fall des Abs. 7 vor. Beide Satzungsarten werden dann nach den für sie geltenden Verfahrensvorschriften geändert.“ (vgl. Sauter/Sauter, 55. EL September 2019, LBO BW § 7, Rn. 124 sowie Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 18.08.2000, 8 S 793/00, juris).</i></p>	
A.1.3	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p>	<p>Die weitere Beteiligung am Verfahren sowie die Zusendung der Ergebnismitteilung zu den vom FB 410 des Landratsamtss Breisgau-Hochschwarzwald vorgetragenen Anregungen werden zugesichert.</p> <p>Die Ergebnismitteilung erfolgt zeitnah nach Satzungsbeschluss an alle Stellen und Private, die Anregungen und Einwendungen im Zuge der Offenlage vorgebracht haben.</p>
A.1.4	<p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Satzungsfassung. Dabei sollten alle Satzungsbestandteile ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p>	<p>Die Übersendung einer ausgefertigten Planfassung nach Abschluss des Verfahrens wird zugesichert.</p>
A.1.5	<p>Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.</p> <p>Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p>	<p>Die Übersendung der unterzeichneten, digitalen Planunterlagen nach Eintritt der Rechtswirksamkeit wird zugesichert.</p>
A.1.6	<p>Eine Mehrfertigung der Satzung ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D-79114 Freiburg i. Br. (z. H. Herrn Dipl.-Geol. Peter Schneider Tel.: 208-4692) zu übersenden.</p>	<p>Die Übersendung einer Mehrfertigung der Planunterlagen an das AROK beim RP Freiburg nach Verfahrensabschluss wird zugesichert.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 26.03.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.2.1	Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung Zum o. g. Bebauungsplan haben wir bereits im April 2016 und im März 2017 zur Oberflächenentwässerung fachtechnisch Stellung genommen. Die Entwässerung des Baugebietes soll laut Entwässerungskonzept und den textlichen Vorgaben (Ziffer 2.8 Festsetzung von Retentionszisternen; Qdr=1,0 l/s) der Bebauungsplanvorschriften in einem modifizierten Trennsystem erfolgen. Im Hinblick auf die erfolgten Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung ist die detaillierte Entwässerungsplanung frühzeitig vor der Bauausführung mit dem Fachbereich 440 abzustimmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich lediglich auf eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften zu den Stützmauern. Das Entwässerungskonzept sowie die Entwässerungsplanung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Zudem ist der Bebauungsplan „Holzweg III“ am 20.09.2017 rechtskräftig geworden, das Baugebiet mit allen infrastrukturellen Einrichtungen (Straße, Abwasser, Trinkwasser etc.) erschlossen und fast vollständig aufgesiedelt. Die Entwässerung der einzelnen Baugrundstücke ist über wasserrechtliche Genehmigungen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu erteilen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem FB 440 ist demnach nicht mehr notwendig bzw. bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgt.
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 26.03.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ unter 0,7 und bis zu 3 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich lediglich auf eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften zu den Stützmauern. Die Löschwasserversorgung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Zudem ist der Bebauungsplan „Holzweg III“ am 20.09.2017 rechtskräftig geworden, das Baugebiet mit allen infrastrukturellen Einrichtungen (Straße, Abwasser, Trinkwasser, Löschwasser, Hydranten etc.) erschlossen und fast vollständig aufgesiedelt. Die im Ursprungsplan aufgenommenen Hinweise zur Löschwasserversorgung und den DVGW-Arbeitsblätter haben weiterhin Bestand.
A.3.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W331 und W400 zu	Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den Abwägungsvorschlag Ziffer A.3.1 wird verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	beachten.	
A.3.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).	Dies wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren und der Bauausführung berücksichtigt.
A.3.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Dies wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren und der Bauausführung berücksichtigt.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 26.03.2020)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 26.03.2020)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 26.03.2020)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 26.03.2020)

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.