

## S a t z u n g

über die 2. Änderung der Satzung über einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch einzelne Außenbereichsgrundstücke im Gewann "Untere Holen" entlang des Sulzbaches

- Rechtsgrundlagen:
1. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I, Seite 2254), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBI. I, Seite 1093)
  2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I, Seite 132)
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 81) vom 30.07.1981 (BGBI. I, Seite 833)
  4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 in der aktuellsten Fassung nach dem Stand vom 08.01.1990 (GBl. für Baden-Württemberg, S. 1)
  5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (Gesetzblatt S. 578, ber. S. 720) nach dem aktuellen Stand vom 18.05.1987 (GBl. S. 161)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am

17. Dezember 1992

folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Der Wortlaut des § 2 der Satzung vom 21. März 1991 zur Änderung und Erweiterung der Satzung über einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch einzelne Außenbereichsgrundstücke im Gewann "Untere Holen" entlang des Sulzbaches wird abgeändert wie folgt:

"Für die im § 1 genannte Abrundung ist der Lageplan vom 09.09.1992 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung. Der Lageplan vom 17.01.1991 wird durch den Lageplan vom 09.09.1992 ersetzt."

§ 2

§ 3 Ziffn. 1.2 und 1.3 erfahren folgende textliche Neufassungen:

- "1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 16 BauNVO)-Obergrenzen:
- |   |        |
|---|--------|
| - Größe der Grundflächen<br>(§ 19 BauNVO) | 250 qm |
| - Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)             | 192 qm |
| - Zahl der Vollgeschosse:                 | 1      |

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Abrundungsgrenze im Süden des Abrundungsgebietes nach beiliegendem Lageplan ist zugleich als Baugrenze im Sinne des § 23 BauNVO planerisch ausgewiesen.

Garagen sind auf den Flurstücken Nrn. 3334 und 3335 zulässig innerhalb der Baugrenzen. Flurstück Nr. 3333 ist hinsichtlich der möglichen Garagenstandorte insoweit eingeschränkt, als im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur Weinbergstraße und entlang der Weinbergstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit die Zufahrt ausgeschlossen ist.

Bei rechtwinkliger Zufahrt von der Erschließungsstraße her haben Garagen einen Mindestabstand von 5 m von der Straße aus einzuhalten. Verläuft die Zufahrt zum Garagengebäude parallel oder im spitzen Winkel, beträgt der Mindestabstand von der Straßenbegrenzung 1 m.

Die notwendigen seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken bestimmen sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

§ 3 wird ergänzt um einen Absatz 3 mit folgendem Wortlaut:

3. Hinweise und Bestimmungen des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg zum Umgang und der Verwertung des Bodens sowie zur Behandlung der anfallenden Regen- und Schmutzwässer sind als Anlagen beigefügt.

§ 3

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 17.12.1992



(Bernd Gassenschmidt)  
Bürgermeister

- Angezeigt -  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 11. OKT. 1993  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Brenneisen*  
Brenneisen

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 übereinstimmt.

20. OKT. 1993

Ausgerichtet, den .....



*hitz*  
Bürgermeister

## Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Freiburg

1.  
Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ballrechten-Dottingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Sulzbach in Grißheim abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2.  
Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

3.  
Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden.  
Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

4.  
Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

5.  
In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

6.  
Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen.

Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

7.  
Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde anzuwenden.

## 1. Umgang mit dem Boden innerhalb der Baugrundstücke

1.1 Belasteter Oberboden darf nur zu landschaftsbaulichen Maßnahmen (Grünflächengestaltung, Geländemodellierungen, auch Lärm- oder Sichtschutzwälle o.ä.) verwendet werden.

1.2 Für besonders sensible Flächen, insbesondere bei Gemüseanbau, muß nachweislich unbelasteter Boden verwendet werden oder die Anbauempfehlungen des Regierungspräsidiums sind zu berücksichtigen.

1.3 Bloßliegende Oberbodenflächen sind zu vermeiden, um einen Staubausttrag zu verhindern. Diese Flächen sind zu begrünen oder mit Schnittgut aus Rasen oder Gehölzen zu mulchen.

## 2. Verwertung des Bodens außerhalb der Grundstücke

2.1 Bei einer Verwertung des Bodenmaterials außerhalb der Baugrundstücke ist die Eignung des Oberbodens im Voraus durch Elution auf die Schwermetalle Blei, Cadmium und Zink zu untersuchen.

2.2 Überschüssiges, belastetes Bodenmaterial darf nur auf der Deponie in Merdingen abgelagert werden.

- Angezeigt -  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 11. OKT. 1993  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*R. Breun*  
Breun

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen in Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 20. Okt. 1993



*[Signature]*  
Bürgermeister

## E r l ä u t e r u n g e n

(weitgehend)

Das überplante Gebiet ist identisch mit dem Bereich der 1. Änderungsplanung vom 21. März 1991. Ausgewiesen ist der Planbereich als Dorfgebiet.

Es hat sich nun gezeigt, daß die Baugrenzen sowie die anzurechnenden versiegelbaren Geländeoberflächen im Einzelfall nicht ausreichen, um neben einem Wohnhaus noch einen landwirtschaftlichen Betrieb zu führen. Deshalb sind aus Gründen einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung sowie unter den Gesichtspunkten einer gleichmäßigen Belichtung und Besonnung die Baugrenzen für die noch zu bebauenden Grundstücke Flurst.-Nrn. D 3333 bis D 3335 auf eine gemeinsame Tiefe von 30 m festgesetzt worden - gemessen entlang der jeweils östlichen Grundstücksgrenze vom nordöstlichen Grenzpunkt aus. So ist auch gewährleistet, daß der unter landschaftsschützerischen Aspekten von der Naturschutzbehörde als schutzwürdig eingestufte Steilhang von baulichen Anlagen unangetastet bleibt.

Kein Bedarf mehr besteht für eine Baugrenze auf den Flurstücken Nrn. D 3336 bis D 3338. Sie sind nun bereits bebaut. Geplante bauliche Erweiterungen beurteilt die Baurechtsbehörde anhand der jeweils aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

Ballrechten-Dottingen, den 17.12.1992



(Bernd Gassenschmidt)  
Bürgermeister

– Angezeigt –  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 11. OKT. 1993  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*Brenneisen*  
Brenneisen

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 übereinstimmt.

20. OKT. 1993

Ausgefertigt, den .....



*Bürgermeister*  
Bürgermeister



**Öffentliche Bekanntmachung**

**Inkrafttreten  
der 2. Änderung der Satzung  
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen  
über einen im Zusammenhang  
bebauten Ortsteil durch einzelne  
Außenbereichsgrundstücke im  
Gewann »Untere Holen«  
entlang des Sulzbaches  
vom 17. Dezember 1992**

Die vom Gemeinderat unserer Gemeinde in öffentlicher Sitzung am 17.12.1992 beschlossene 2. Änderung der Satzung mit dem oben bezeichneten Titel hat die Verwaltung dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald aufgrund von § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat nicht geltend gemacht, daß Rechtsvorschriften verletzt worden seien.

Der überplante Bereich umfaßt die Flurstücks-Nrn. 3333/Teil, 3334/Teil, 3335/Teil, 3336/Teil, 3337/Teil und 3338/Teil der Gemarkung Dottingen.

**Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung ab sofort in Kraft (§ 12 BauGB).**

Satzungstext mit zugehörigem Lageplan und Begründung liegen zu jedermanns Einsicht beim Bürgermeisteramt Ballrechten-Dottingen, Rathaus Zimmer Nr. 3, während der üblichen Dienststunden aus. Die Bediensteten geben über den Inhalt Auskunft.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 des BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 des BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (Gesetzblatt S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.5.1987 (Gesetzblatt S. 161) gilt die Satzung - sofern sie unter Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Das gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Ballrechten-Dottingen, den 18. Oktober 1993

gez. Christof Nitz

Bürgermeister

**Öffentliche Bekanntmachung**

**Inkrafttreten  
der Satzung der Gemeinde  
Ballrechten-Dottingen  
vom 17. Dezember 1992  
über den Bebauungsplan  
»Oberdorf«**

Die vom Gemeinderat unserer Gemeinde in öffentlicher Sitzung am 17.12.1992 beschlossene Satzung mit dem oben bezeichneten Titel hat die Verwaltung dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald auf Grund von § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat nicht geltend gemacht, daß Rechtsvorschriften verletzt worden seien.

Der überplante Bereich erstreckt sich zwischen der Otto-Karrer-Straße und der Sonnenbergstraße sowie der nordwärtigen Friedhofsbegrenzung bis nach Osten an die östliche Grenze von Flurstück Nr. 116 der Gemarkung Ballrechten.

**Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung ab sofort in Kraft (§ 12 BauGB).**

Satzungstext mit zugehörigem Lageplan und Begründung liegen zu jedermanns Einsicht beim Bürgermeisteramt Ballrechten-Dottingen, Rathaus Zimmer Nr. 3, während der üblichen Dienststunden aus. Die Bediensteten geben über den Inhalt Auskunft.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 des BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 des BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (Gesetzblatt S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.5.1987 (Gesetzblatt S. 161) gilt die Satzung - sofern sie unter Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Das gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Ballrechten-Dottingen, den 18. Oktober 1993

gez. Christof Nitz

Bürgermeister