

# S A T Z U N G

=====

der Gemeinde Ballrechten, Landkreis Müllheim  
über den Bebauungsplan Biefang und über  
örtliche Bauvorschriften im Gewann Biefang

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 431), § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges. Bl. S. 151), §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (GBI. S. 429), § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges. Bl. S. 208) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1965 (Ges. Bl. S. 129) hat der Gemeinderat am *12. Oktober 1968* den Bebauungsplan für das Gewann Biefang sowie die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

## A. Bebauungsplan

### I. Allgemeines

#### § 1 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan (§ 2 Ziffer 1).

#### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Straßen- und Baulinienplan
- 2) Gestaltungsplan
- 3) Straßenlängsschnitt
- 4) Geländequerschnitte

Beigefügt sind:

- 5) Übersichtsplan
- 6) Begründung

## II. Art der baulichen Nutzung

### § 3 Baugebiet

Der Bebauungsplan gliedert sich in allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. und Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

### § 4 Baugebiete

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.

Im allgemeinen Wohngebiet sind zugelassen:

Gebäude und Anlagen nach § 4 BauNVO, Absatz 2 und Absatz 3, Ziffer 1- 4.

Im Gewerbegebiet sind zugelassen:

Gebäude und Anlagen nach § 8 BauNVO, Absatz 2 und 3.

### § 5 Ausnahmen

Ausnahmen werden nur nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet zugelassen, im Allgemeinen Wohngebiet dagegen nicht.

### § 6 Beschränkende Festsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (wA) sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungseinheiten im Sinne des § 4 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

### § 7 Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind - unter den dort genannten Voraussetzungen - zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

### III. Maß der baulichen Nutzung

#### § 8 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

#### § 9 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme auf 1 Vollgeschoss bei dem Grundstück Lgb. Nr. 1592 gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. ✓

### B. Örtliche Bauvorschriften

#### I. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### § 10 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur Einzelhäuser zugelassen. Im Gewerbegebiet werden als Ausnahme nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 11 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. zulässig.
- (3) Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße Nr. 123 a werden Schutzflächen festgesetzt, die von jeder Bebauung einschließlich Nebenanlagen und Bewuchs von mehr als 0.80 m Höhe über Fahrbahn-O.K. freizuhalten sind.

§ 12 Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit im Straßen- und Baulinienplan keine größeren Abstände festgesetzt sind, gelten die Vorschriften über Grenz- und Fensterabstände der §§ 7 und 8 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

II. Baugestaltung

§ 13 Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9.00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11.00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 30.00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Geländeoberkante bis zur Traufe betragen (gemessen an der Gebäudetalseite):

bei eingeschossigen Wohngebäuden	4.00 m
bei eingeschossigen gewerbl. Gebäuden	4.50 m
bei zweigeschossigen Wohn-Gebäuden	6.50 m

Auf die Eintragungen in den Geländequerschnitten wird verwiesen.

- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten, sie darf nicht mehr als 0.40 m über Oberkante Gelände - gemessen an der Gebäude-Bergseite - betragen.
- (4) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (5) Fensteröffnungen sind in ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (6) Die Dachneigung bei den Hauptgebäuden muß mindestens  $20^{\circ}$  -  $25^{\circ}$  und darf höchstens  $30^{\circ}$  -  $35^{\circ}$  betragen. Die Abgrenzung erfolgt im Straßen- und Baulinienplan.  
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (7) Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (8) Für den Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen gilt § 67 LBO.

#### § 14 Garagen

- (1) Garagen sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Auf den Grundstücken östlich der Erschließungsstraße sind die Garagen in den Untergeschossen der Hauptgebäude unterzubringen.
- (3) Feistehende Garagen sind mit Grenzabstand zu errichten.
- (4) Garagen müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 2.60 m über Gelände betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen, es werden jedoch auch ebene Dächer zugelassen.

- (4) Auf dem Baugrundstück Lgb. Nr. 75/76 ist für den Fall des Umbaues der bestehenden Transformatorenstation die hierfür erforderliche Fläche im Anschluß an die Doppelgarage freizuhalten.

§ 15 Einfriedigung

- (1) Die Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen mit bodenständigen Sträuchern

und quadratisches Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1.00 m nicht übersteigen.

- (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.

§ 16 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasengärten anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 17 Zusätzliche Genehmigungspflicht

Die in § 88 Abs. 1 Nr. 5 b und § 89 Abs. 1 Nr. 13 a der Landesbauordnung genannten Bauvorhaben bedürfen der Baugenehmigung.

§ 18 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ballrechten, den 20.11.1968

Für den Gemeinderat:



*Clippert*

Bürgermeister

Vorstehende Satzung wurde bekanntgemacht am 11. Nov. 1968  
Aushang in der Zeit vom 11.11.68 bis 18.11.68  
Tag des Inkrafttretens: 19. November 1968

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "Biefang" in Ballrechten

#### I. Allgemeines

Bereits vor etwa 5 Jahren wurde von der Gemeinde Ballrechten das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewann "Biefang" eingeleitet und ein erster Bebauungsplan-Entwurf aufgestellt. Aufgrund dieses Entwurfes wurden acht Baugrundstücke vermessen und vermarktet, von denen wiederum in der Zwischenzeit vier bebaut worden sind.

Die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 machte eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. In dem vorliegenden zweiten Entwurf wurde gleichzeitig das Bebauungsgebiet nach Norden bis an die Landesstr. Nr. 123 a erweitert.

Das Baugebiet liegt auf der Westseite des Oberdorfes von Ballrechten und lehnt sich an dessen Ortskern an.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine Straße, die beidseitig bebaut wird. Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das gemeindeeigene Versorgungsnetz sichergestellt. Bis zur Fertigstellung der Ortskanalisation mit Anschluß an eine Zentralkläranlage des Sulzbach-Abwasserverbandes erfolgt die Beseitigung der häuslichen Abwässer in Hausklärgruben mit anschließender Versickerung.

#### II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet wird nach Art seiner Nutzung unterteilt in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Gewerbegebiet (GE), deren gemeinsame Grenze sich aus dem Straßen- und Baulinienplan ergibt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet bestehen bereits 4 eingeschossige Wohngebäude und eine Transformatorstation. Geplant sind weitere 8 Wohngebäude mit einem Vollgeschoß.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von 1.565 ha und hat für den Mittelwert von 3.5 Personen pro Wohnung eine Wohndichte von 27 Einwohnern pro ha.

Die Straßenverkehrsflächen beanspruchen bei einer Fläche von rd. 2 000 m<sup>2</sup> einen Anteil von 9% der Gesamtfläche des Bebauungsgebietes.

Das Gewerbegebiet umfaßt eine Fläche von rd. 50 ar.

### III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten der vorstehenden -und teilweise bereits ausgeführten- städtebaulichen Maßnahmen belaufen sich auf rd. 160 000.- M, d.h. 7.- M/m<sup>2</sup>.

### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung und Grenzregelung unbebauter Grundstücke bilden, soweit dieses im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Aufgestellt:

(Nach § 2 BBauG durch Beschluß  
des Gemeinderates vom 9.12.1965)

Ballrechten, den 1967



*Dräger*  
Bürgermeister

Geplant:

Neuenburg, den 30. Apr. 1967

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

*Bölk*

