

Satzung

der Gemeinde Ballrechten - Dottingen über den Teilbebauungsplan für das Gebiet BIEFANG II

Der Gemeinderat hat am *15.3.1979* den Bebauungsplan für das Gebiet BIEFANG II unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.6.1976 (BGBl. IS. 2256) geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. IS. 3281), §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. IS. 1763), §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlzVO) vom 10.1.1965 (BGBl. IS. 21)
§§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 u. 6 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 21.6.1977 (Ges.Bl. S. 226), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1955 (Ges.Bl.S. 129) i.d.F. vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan vom 27. 7. 1978
2. Bebauungsvorschriften vom 27. 7. 1978

Beigefügt sind:

3. Begründung vom 27. 7. 1978
4. Übersichtsplan vom 27. 7. 1978

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. d. § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7801 Ballrechten-Dottingen
..... den

(Bürgermeisteramt)



[Handwritten signature]

G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

v. 29. MAI 1979



Breisgau-Hochschwarzwald

G E M E I N D E B A L L R E C H T E N - D O T T I N G E N
B E B A U U N G S P L A N " B I E F A N G I I "

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO nicht zulässig, ebenso sind hier Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig.
 - 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise festgesetzt. Doppelhäuser sind möglich.
 - 1.3. Im Dorfgebiet (MD) ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 2.1. Die Sockelhöhe (Höhe des EG.-Fußbodens) wird mit max. 0,6 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche, von der aus der Anschluß des Gebäudes erfolgt.
 - 2.2. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet wird mit max. 4,25 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Als Bezugspunkt dient der Schnittpunkt zwischen Aussenfassade und Unterkante Dachsparren auf der der Straße zugewandten Seite. Im Dorfgebiet ist die Traufhöhe den bestehenden Anlagen anzupassen, sie sollte jedoch 6,25 m nicht überschreiten.

3. Garagen und Stellplätze
 - 3.1. Stellplätze und Garagen sind, soweit nicht durch Planzeichen geregelt, innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.

- 3.2. Zusammengefaßte Garagen und Nebengebäude sind einheitlich hinsichtlich Gestalt und Höhenlage zu errichten, bei Satteldächern sind die Neigungen einander anzugleichen.
4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 4.1. Als Dachform wird bei allen Wohngebäuden das Satteldach festgesetzt. Bei freistehenden Gebäuden ist ausnahmsweise das Walmdach zulässig.
 - 4.2. Die Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mit $25 - 35^{\circ}$ festgesetzt. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen. Bei Garagen sind außerdem Flachdächer zulässig.
 - 4.3. Im Dorfgebiet (MD) ist die Dachneigung der vorhandenen Bebauung anzupassen ($40 - 50^{\circ}$ Dachneigung). Flachdach ist hier jedoch nicht zulässig.
 - 4.4. Fassadenverkleidungen mit glänzenden oder ortsbildstörenden Materialien sind nicht zulässig.
5. Außenanlagen
 - 5.1. Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen.
 - 5.2. Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig.
 - 5.3. An den öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Vorgärten anzulegen. Ausnahmsweise können Holzzäune bis zu einer Höhe von 60 cm errichtet werden. Diese sind jedoch mit einheimischen Hecken oder Büschen zu hintergrünen. Drahtzäune, insbesondere auch Stacheldraht, sind nicht zulässig.
 - 5.4. Zwischen den baulichen Anlagen sind Mauern oder Holzzäune als Bindeglieder bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
 - 5.5. Die Pflanzgebote sollen durch das Anpflanzen von bodenständigen Arten erfüllt werden. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun (kein Stacheldraht) eingezogen werden.

- 5.6. Böschungen, die durch die Anlage von Straßen und sonst. öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind von den Grundstückseigentümer zu dulden.
- 5.7. Müllgefäße sind optisch abgeschlossen auf dem Grundstück unterzubringen.

Ballrechten - Dottingen, den 27. 7. 1978



Paulus

G E N E H M I G T
MIT VEREINBARUNG

v 29. MAI 1979



Landrät
Breisgau-Hochschwarzwald

GEMEINDE BALLRECHTEN - DOTTINGEN
BEBAUUNGSPLAN "BIEFANG II"

BEGRÜNDUNG

1. Lage und Situation des Baugebietes

Das vorliegende Planungsgebiet "BIEFANG II" wird im Osten, Süden und Norden von den Gebäuden des alten Ortskernes von Ballrechten - Gemeinde Ballrechten - Dottingen - umschlossen. Es wurde bisher mit Obst.- bzw. Hausgärten genutzt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Ausführung des Baugebietes "BIEFANG I" wird das Planungsgebiet nun auch im Westen mit einer Reihe von Grundstücken gegen die "Franz Hess - Straße" abgegrenzt. Um diesem nach allen Seiten abgeschlossenen Gebiet mit einer Größe von ca. 0,73 Ha. eine sinnvolle Nutzung zu sichern, wurde es nun einer planerischen Überarbeitung zugeführt.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf für die Gemeinde Ballrechten - Dottingen entsprechend ausgewiesen. Eine Genehmigung desselben ist jedoch erst gegen Ende des Jahres 1979 zu erwarten. Derzeit bestehen in der Gemeinde allerdings insgesamt 38 ernsthafte Nachfragen nach Baugrundstücken. Unter den Interessenten sind insgesamt 16 jetzt noch ortsansässige Gemeindemitglieder - 5 davon werden durch die Durchführung dieser Planung direkt betroffen. Desweiteren hat der Eigentümer vom Grundstück Flrst. Nr. 86 ein bereits genehmigtes Bauvorhaben vorläufig zurückgestellt um die Gesamtplanung nicht zu ge-

fährden. Die zügige Durchführung dieses Bebauungsplanes liegt demnach in dringendem öffentlichen Interesse. Um die Abwanderung Einheimischer zu verhindern, - im Planungsgebiet sollen insgesamt 10 Baugrundstücke ausgewiesen werden - sowie um die Kostensteigerung im Bau - sektor aufzufangen ist es zwingend erforderlich diesen Bebauungsplan umgehend einer Genehmigung zuzuführen. Der Bebauungsplan muß deshalb dem Flächennutzungsplan vorgezogen werden.

3. Erschließung und Versorgung

Das Baugebiet wird durch eine Stichstrasse die an die " Franz Hess - Str." anbindet erschlossen. Zusätzlich wurden Parkplätze für den ruhenden Verkehr sowie eine Wendeplatte vorgesehen. Im Nord-Osten des Planungsgebietes wurde außerdem eine Vorbehaltsfläche (1-2 m) für Strassenerweiterung ausgewiesen. Diese soll dazu dienen einen bestehenden Engpass in der Otto Karrer - Str. zu beseitigen.

Die technische Ver.- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den teilweise bestehenden Kanal der in den Hauptsammler in der " Franz Hess - Str." einleitet. Um Entsorgung der im Osten angrenzenden Gebäude weiterhin zu sichern mußten auf verschiedenen Grundstücken Leitungsrechte für den Abwasserkanal eingetragen werden.

4. Geplante Nutzung

Es ist beabsichtigt die gesamte Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Lediglich im Nord - Osten wurde ein Teilgebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, damit hier die Vorhandene Struktur des bestehenden Orts - kernes gewahrt werden kann.

Im allgemeinen Wohngebiet soll die offene Bauweise mit

eingeschossigen Einzelhäusern (ausgebauten Dachgeschoss ist möglich) vorgesehen werden. Doppelhäuser sind grundsätzlich zulässig. Im Dorfgebiet wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Pflanzgebote

Zwischen der bestehenden Bebauung im Westen und den geplanten Grundstücken des Planungsgebietes wurde ein Pflanzstreifen (Pflanzgebot) eingetragen. Es dient als Sichtschutz und zur Durchgrünung des Baugebietes. Entlang der geplanten Stichstrasse soll durch das Pflanzgebot eine seitliche Begrünung der Verkehrsfläche erreicht werden (Verkehrsgrün).

6. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. **125 000,00** DM

7. Planungsstatistik

Gesamtfläche	= 0,735 Ha	=	100 %
Verkehrsfläche	= 0,080 Ha	=	11 %
Nettobaufläche	= 0,655 Ha	=	89 %

8. Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

9. Hinweis

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Ballrechten - Dottingen, den 27. 7. 1978



GENEHMIGT
MIT VERFEHRE

v. 29. MAI 1979

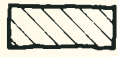


Lehrstuhl
Breisgau-Hochschwarzwald

ÜBERSICHTSKARTE FÜR DAS BAUGEBIET : „ BIEFANG II ” BALLRECHTEN - DOTTINGEN



GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES
BIEFANG II



BEBAUTE U. GEPLANTE ORTS-
TEILE

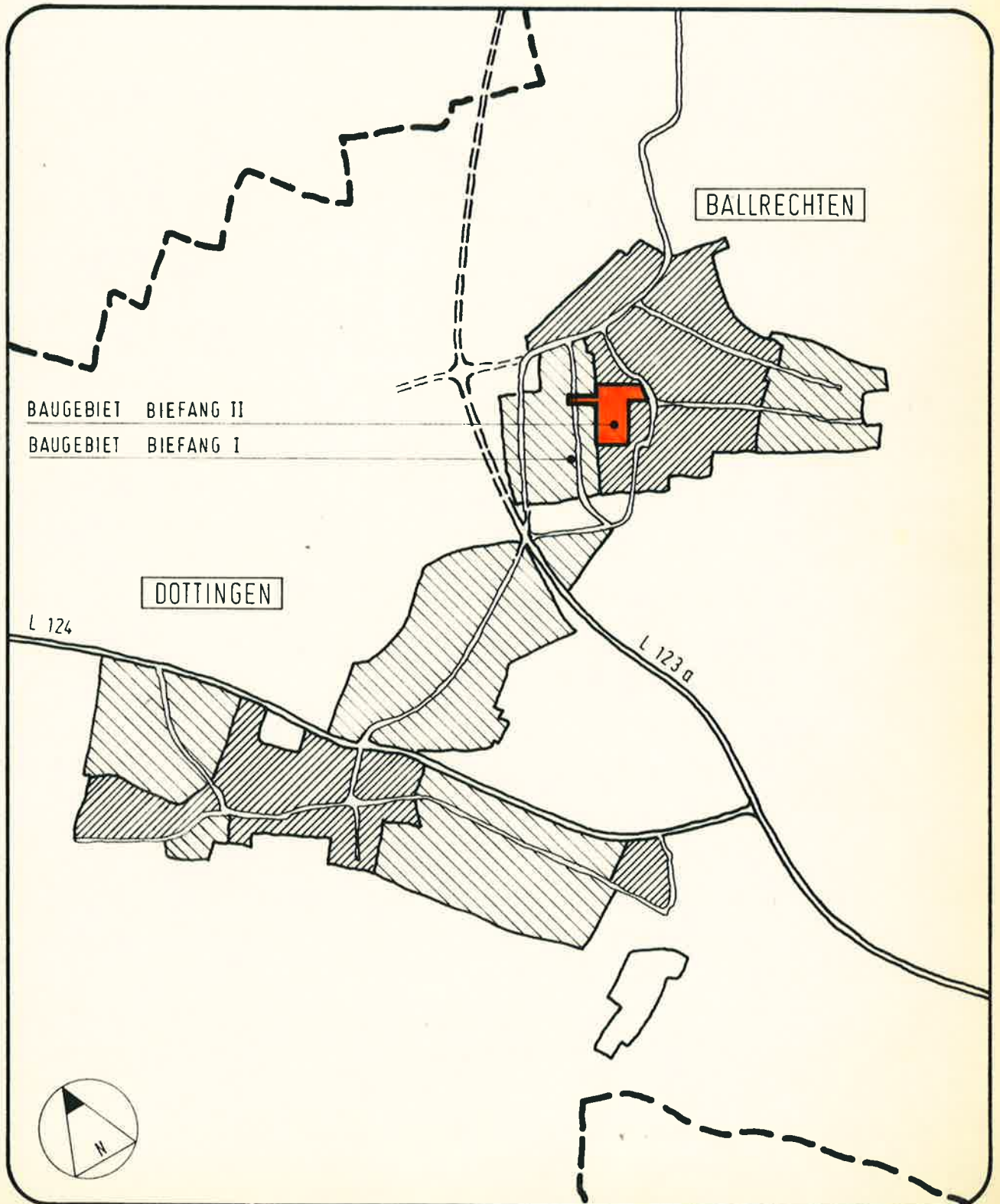


ORTSKERNE



GRENZE DER VERWALTUNGSGE-
MEINSCHAFT HEITERSHEIM

DATUM : 27.7. 1978
MASSTAB = 1 : 10 000



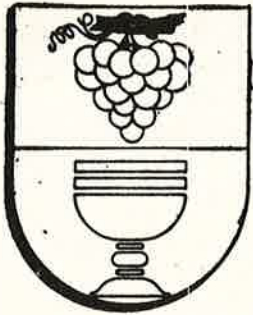
G E N E H M I G T

MIT VERFÜGUNG

v. 29. MAI 1979



amt
Breisgau-Hochschwarzwald



Amts- und Informationsblatt

der Gemeinde

Ballrechten - Dottingen

Herausgeber: Gemeinde Ballrechten - Dottingen
Verantwortlich: Bürgermeister Gassenschmidt oder Vertreter im Amt
Druck und Verlag: PRIMO-Verlagsdruck, Postfach 2227,
7768 Stockach-Hindelwangen, Tel.: 07771 / 3700

4. Jahrgang

DONNERSTAG, den 7. Juni 1979

Nummer 23

Amtliche Bekanntmachungen

Bebauungsplan für das Gebiet Biefang II

Der Gemeinderat hat den obengenannten Bebauungsplan durch Satzung vom 15.3.1979 aufgestellt.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Freiburg hat den Bebauungsplan gem. § 11 BBauG am 29.5.1979 genehmigt. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der üblichen Dienststunden beim Bürgermeisteramt Ballrechten-Dottingen Zimmer Nr. 1 eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Jedermann kann diesen Plan und seine Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird nach § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ballrechten-Dottingen, den 5.6.1979

gez. Gassenschmidt
(Bürgermeister)

Europawahl

Zur Europawahl am kommenden Sonntag, den 10. Juni 1979 spricht, im Rahmen einer öffentlichen Versammlung, am kommenden **Freitag, den 8. Juni, um 20 Uhr** im Gasthaus z. "Engel" hier, Altbürgermeister und Kreisrat Alfred Löffler.

Ferner wird ein interessanter Tonfilm über Europa vorgeführt. Die Einwohnerschaft ist freundlich eingeladen.

Der Landrat des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Am 10. Juni 1979 findet die erste Direktwahl für das Europäische Parlament statt, eine Wahl, die für die Zukunft eines geeinten Europas von außerordentlicher Bedeutung ist. Von der Wahlbeteiligung wird es entscheidend abhängen, welchen Stellenwert der europäische Gedanke bei sämtlichen Mit-

gliedsländern einnehmen wird. Eine hohe Wahlbeteiligung wird für alle politisch Verantwortlichen in den EG-Mitgliedsländern Verpflichtung sein, den Einigungsgedanken voranzutreiben.

Gerade die Bevölkerung in unserem Grenzbereich ist aufgerufen, an der Wahl teilzunehmen, weil sie in besonderem Maße an den Vorteilen eines geeinten Europas teilhaben kann. Bereits seit vielen Jahren gibt es im hiesigen Grenzbereich zu Frankreich gemeinsame Institutionen insbesondere auf kommunaler Ebene, die mitgeholfen haben, den Weg zur europäischen Einigung zu ebnen. Ich darf hierbei nur an die Cimab, die deutsch-französischen Bürgermeistertreffen und an die Städtepartnerschaften erinnern. Die Wahl vom 10.6.1979 ist zum einen der vorläufige Höhepunkt unserer bisherigen Bemühungen, zum anderen aber auch für uns alle Verpflichtung, in noch stärkerem Maße die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zu pflegen.

Ich möchte Sie als Landrat bitten, von Ihrem Wahlrecht am 10. Juni 1979 Gebrauch zu machen. Ihre Stimme ist eine Stimme für ein geeintes Europa.

Dr. Schill

Durchführung der jährlichen Emissionsmessung an Ölheizanlagen

In Ballrechten-Dottingen wird ab 15. Juli 1979 die lt. Bundes-Immissionsschutzgesetz vorgeschriebene Rauchgasmessung vorgenommen.

Die Abgasverluste dürfen je nach Heizungsgröße höchstens 15 bis 18 % betragen. Bei höherem Abgasverlust muß eine Beanstandung erfolgen. Es ist zu empfehlen, möglichst schon vor der Messung den Ölbrenner durch eine Fachfirma warten zu lassen, da eine Wiederholungsmessung nochmals gebührenpflichtig ist.

Vereinsnachrichten

Tanzabend auf dem Castellberg

Der Musikverein veranstaltet am kommenden Samstag, dem 9. Juni 1979 auf dem Castellberg einen Tanzabend.

Zum Tanz spielen Eddy und Frieder.

Für Bewirtung ist bestens gesorgt.

Der Musikverein lädt die ganze Bevölkerung herzlich ein.