

SATZUNG DER GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN
über

- a) den Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 16.02.2006

- a) den Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 16.02.2006).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1: 500 in der Fassung vom 16.02.2006
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 16.02.2006

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2006
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 16.02.2006
3. Beigefügt ist:
 - a) gemeinsame Begründung mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.02.2006

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den 16.02.2006

Der Bürgermeister

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

Ausgefertigt, den

Bürgermeister

Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde ordnungsgemäß bekanntgemacht am **02. MÄRZ 2006**.
 Der Bebauungsplan tritt damit am **02. MÄRZ 2006** in Kraft.
 Ballrechten-Dottingen, den.....



1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Kleingartengelände im Teilort Ballrechten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Nutzung durch die Kleingärtner, die neben dem gärtnerischen Ertrag auch vermehrt die Erholung inmitten der Natur suchen, Rechnung getragen werden. Die Gemeinde möchte daher für diesen Bereich ein Gartenhausgebiet/Kleingartenanlage ausweisen.

Kleingärten mit Gartenhäusern sind bereits teilweise vorhanden und umzäunt. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde der weitgehend bereits vorhandene Zustand bauplanungstechnisch sanktioniert werden.

Die bereits auf den Grundstücken im Geltungsbereich errichteten Gartenhäuser, Anlagen und Bepflanzungen haben Bestandsschutz, soweit sie vor dem 01.01.2005 errichtet wurden.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 411 Bauleitplanung hat bereits signalisiert, dass für die Ausweisung einer Kleingartenanlage ein Bedarf gegeben ist. Es wurden grundsätzlich keine Einwendungen gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartengebiet“ erhoben.

An diesem Verfahren wurden am 28.06.2005, nach Absprache mit dem Landratsamt, die Träger öffentlicher Belange vorzeitig eingebunden (Scoping). In der frühzeitigen Trägerbeteiligung werden insbesondere die untere Naturschutzbehörde, das Regierungspräsidium und der Regionalverband in die Planung eingebunden.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Ballrechten und wird begrenzt: Im Osten, Süden und Norden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch angrenzende Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Flächen.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 0,90 ha. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 708/1, 710,781,1885,1949 jeweils teilweise und um die Flurstücke 714, 715,783,784,1937,1938 und 1996.

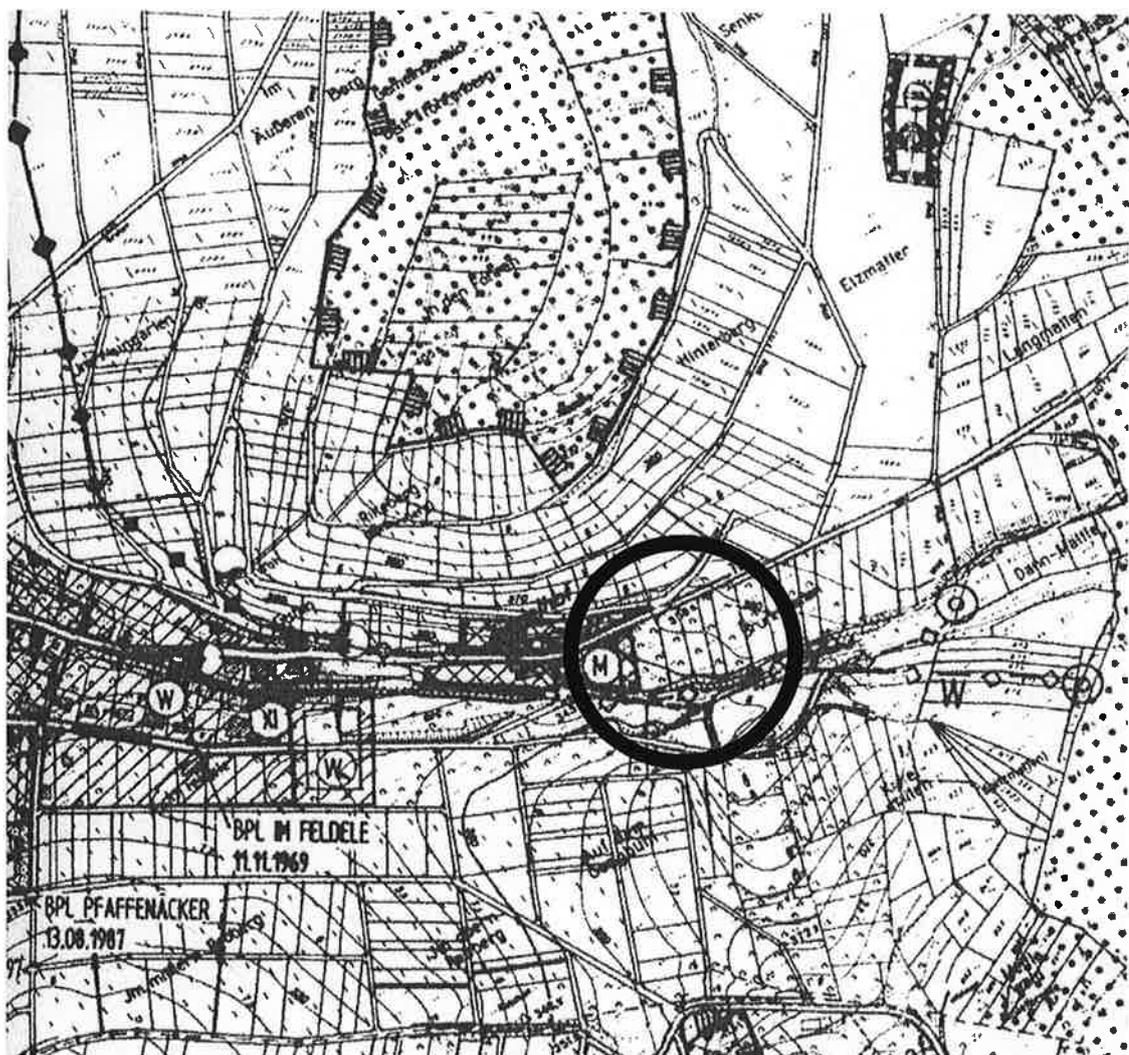
Im Gebiet finden sich vielfältige Gartenanlagen sowie eine ehemalige Rebfläche die mittlerweile geräumt und eingezäunt wurde. Die Gehölzbestände am nordostexponierten Hang sowie der im Tal verlaufende Häcklerbach sind als §24a Biotop ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt im Regionalen Grünzug (RVSO 15.10.2004). Die Ausweisung von Dauerkleingärten in diesem Gebiet ist zulässig.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der am 12.02.1998 genehmigt wurde, ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sehen nun für den Bereich private Grünflächen „Dauerkleingärten“ mit der Zweckbestimmung „der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung“ vor. In der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, der derzeit im Parallelverfahren geändert wird, wird dieser Bereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gärtnerische Nutzung“ aufgenommen.

Flächennutzungsplanausschnitt M 1:5000



4 VERFAHRENSABLAUF

- | | |
|--------------------------|---|
| 14.07.2005 | Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Dauerkleingärten-Ziegelhöfe“ und zugleich die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. |
| 22.07.05 bis
22.08.05 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 27.10.05 | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen, billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage. |
| 17.11.05 bis
17.12.05 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. |
| 17.12.05 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange . |
| 16.02.06 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“ als Satzung. |

5 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“ ergeht aufgrund folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) m. W. v. 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2001 (GBl. S. 760).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits in Teilen bestehenden bzw. vorgesehenen Nutzung wird das Plangebiet als öffentliche Grünfläche und private Grünfläche „Dauerkleingärten“ mit der Zweckbestimmung „der nicht-erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung“ festgesetzt.

Um ausreichende Grünflächenanteile sicherzustellen und eine zu große Versiegelung zu verhindern sollen pro Grundstück für den Gartentyp A mit mehr als 1000m² jeweils nur ein Gartenhaus, ein Geräteschuppen und max. eine überdachte Pergola oder ein Kleingewächshaus mit einer Größe von jeweils 25 m³ zulässig sein. Die Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 3 m nicht überschreiten.

Für den Gartentyp B mit weniger als 1000m² ist pro Grundstück maximal 1 Gartenhaus mit einer Größe von maximal 25 m³ und einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Zusätzlich ist pro Grundstück 1 überdachte Pergola oder 1 Kleingewächshaus von jeweils maximal 25 m³ und einer jeweiligen Höhe von maximal 3 m zulässig.

Die Bauten sind in einfacher Bauweise zu errichten, die nach ihrer Beschaffenheit insb. Ausstattung und Einrichtung nicht zum Dauerhaften Wohnen geeignet sind.

Koppelartige oder standweideartige Tierhaltungen sind ausgeschlossen, da sie den Charakter des Plangebiets als Kleingartenanlage negativ beeinflussen würden.

6.2 Garagen, Carports und Stellplätze

Zum Schutz des Landschaftsbildes in diesem sensiblen Bereich und um den Charakter der Dauerkleingartenanlage nicht zu beeinträchtigen sind Garagen und Carports im Plangebiet nicht zulässig. Aus gleichen Gründen werden Stellplätze für Lastkraftwagen, Omnibusse sowie deren Anhänger und Wohnwagenanhänger im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Pro Grundstück sind dem Bedarf und der Nutzung entsprechend maximal 2 Stellplätze mit einer Gesamtfläche von 25 m² für den „Gartentyp A“ und ein Stellplatz mit einer Gesamtfläche von 12,5m² auf den Grundstücken „ Gartentyp B“ zulässig. Um zu verhindern, dass Stellplätze im rückwärtigen Teil des Grundstücks errichtet werden, sind diese nur bis zu einer maximalen Tiefe von 10 m, gemessen ab Straßenrand von den jeweiligen Erschließungsstraßen und Wegen zulässig. Das Abstellen von kleineren landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, die der Bewirtschaftung der Grundstücke dienen, sind in den dafür ausgewiesenen Stellplätzen und Kleinbauten zulässig.

6.3 Oberflächengewässer

Durch das Plangebiet fließt der „Häcklerbach“ und ein kleiner südlicher Zufluss, welche als Gewässer 2. Ordnung ausgewiesen sind. Die Grundstücke im Bereich des Häcklerbaches und seiner Zuflüsse liegen in potentiellen Überschwemmungsflächen bei lokalen Hochwasserereignissen.

Zum Schutz des Gewässers wurde ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen im Sinne der Regelungen des § 68 b WG über entsprechende Bestimmungen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Ausweisung von Gewässerrandstreifen sollen störende Nutzungen im Bereich der Fließgewässer ausgeschlossen werden. Der Gewässerrandstreifen soll dabei der Erhaltung und zusätzlichen Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers dienen und eine naturnahe Entwicklung des Fließgewässers fördern.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind bauliche und sonstige Anlagen, sowie Aufschüttungen, Terrassen und organische Ablagerungen nicht zulässig da der Hochwasserabfluss hierdurch gehemmt werden könnte. Die Errichtung von Anlagen zu einer Wasserentnahme und/oder die Erstellung von befestigten Zugängen ist nicht

zulässig. Pflanzenschutzmittel und Dünger darf nur so gelagert werden, dass kein Abschwemmen in eines der maßgeblichen Oberflächengewässer erfolgt. Des weiteren ist der Gewässerrandstreifen als Lebensraum in natürlichem, standortgerechten Zustand zu erhalten und zu pflegen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Gebäude wie Gartenhäuser und Geräteschuppen in das Landschaftsbild einzubinden sind deren Dächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° und einer rotbraunen bis braunen Tönung oder in Anthrazit, oder alternativ auch als Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 9° mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen.

Aus gleichen Gründen sind Außenflächen der Gebäude in Holz auszuführen. Leuchtende, helle und grelle Farbanstriche bei Außenflächen sind nicht zulässig.

Die Grundflächen von Gartenhäusern, Geräteschuppen und überdachten Pergolen können in Beton oder als Pflasterbelag ausgeführt werden.

7.2 Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Wegen und übrigen Grundstücke muss durch eine lebende Hecke erfolgen. Zäune bis 1,50 m Höhe (z.B. Maschendraht oder Holzstaketenzäune) an der Hecke sind zulässig. Neuanpflanzungen bzw. Ersatzanpflanzungen sind nur mit standortheimische Gehölzen zulässig, z.B.

Liguster – *Ligustrum vulgare*
Hartriegel – *Cornus sanguinea*
Weißdorn – *Crataegus monogyna* + *Crataegus laevigata*
Hainbuche – *Carpinus betulus*
Feldahorn – *Acer campestre*

Durch partielles Öffnen der vorhandenen Zäune im Bodenbereich (Öffnung ca. 20x30 cm) zur Feld-/Rebflur im Abstand von 30 Metern ist die Durchgangsbarriere für Wildtiere (z. B. Igel) aufzuheben ("Wildschlupfe").

7.3 Außenantennen

Aufgrund der Nutzung als Kleingartenanlage und der Lage in einem sensiblen Landschaftsraum sind Antennen und Satellitenanlagen im Plangebiet nicht zulässig.

Ebenso sind Photovoltaik,- Solaranlagen und Windräder im Plangebiet nicht zulässig.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 1 (5) BauGB sind, um eine „.... nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erreichen, (...) eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln...“, unter anderem auch die „.... Belange des Umweltschutzes, des

Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Diese Vorgaben werden im § 1 a (3) BauGB genauer geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Zuge der Abwägung nach Möglichkeit zu mindern.

Das BauGB sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht festgehalten und bewertet.

Methodik

Bestandserfassung:

Die Bestandserfassung erfolgt zum einen auf der Grundlage bereits verfügbarer Daten (Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft – Heitersheim, Ballrechten Dottingen, Eschbach; Regionalplan Südlicher Oberrhein, § 24a Kartierung usw.) zum anderen wurden die Ergebnisse örtlicher Begehungen berücksichtigt. Die Biotoptypen- und Nutzungskartierung wurde im April 2005 durchgeführt.

Bestandsbewertung:

Grundlage der Bewertung einzelner Schutzgüter ist die derzeitige Bestandssituation und die vorhandenen Vorbelastungen im Gebiet. Zur Bewertung der Biotoptypen im Gebiet wird der von der LFU Baden-Württemberg herausgegebene Schlüssel zur „Bewertung der Biotoptypen Baden- Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ verwendet.

Bei der Bewertung der Bedeutung des Schutzgutes Boden sind die unterschiedlichen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt zu untersuchen. Zur Bewertung wird dabei die vom Umweltministerium herausgegebene Arbeitshilfe zur „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ verwendet (vgl. Plangrundlagen).

Des weiteren findet in dieser Untersuchung eine beschreibende Bewertung der übrigen Schutzgüter statt (Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch/Wohnen, Kultur- und Sachgüter). Hier wird eine 5-stufige Klassifizierung vorgenommen (sehr gering - gering - mittel - hoch - sehr hoch).

Darüber hinaus soll im vorliegenden Umweltbericht die Zusatzbelastungen untersucht werden die über die jetzige Bestandssituation hinaus durch das geplante Bebauungsplanverfahren zu erwarten sind.

Plangrundlagen

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHER RAUM & UND LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ (2000); Natura 2000 in Baden-Württemberg;;

LRA FREIBURG i. Br. (1995); §- 24a Kartierung Baden- Württemberg für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen

BERND MEIER (1993); Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft

Heitersheim - Ballrechten-Dottingen - Eschbach

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ LFU (2004); Schutzgebiete
Baden- Württemberg

REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; Regionalplan 1995

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1995); Bewertung
von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 31

8.2 Vorhabensbeschreibung

Vorhaben Die Gemeinde Ballrechten – Dottingen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Kleingartengelände im Teilort Ballrechten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Nutzung durch die Kleingärtner, die neben dem gärtnerischen Ertrag auch vermehrt die Erholung inmitten der Natur suchen, Rechnung getragen werden. Die Gemeinde möchte daher für diesen Bereich ein Gartenhausgebiet/ Kleingartenanlage ausweisen. Kleingärten mit Gartenhäusern sind bereits teilweise vorhanden und umzäunt. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes würde der weitgehend bereits vorhandene Zustand bauplanungstechnisch sanktioniert werden.

Lage im Raum / Siedlungs- und Landschaftsbestand Das Planungsgebiet liegt naturräumlich in der Vorbergzone am Fuß von Kastel- und Fohrenberg. Es befindet sich am östlichen Ortsrandrand von Ballrechten und erstreckt sich von der Tallage des Häcklerbaches bis an die nach Norden und Süden exponierten Unterhängen von Kastel- und Fohrenberg. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,90 ha. Neben dem Häcklerbach und den hangseitigen Gehölzbeständen finden sich im Gebiet vielfältige Gartenanlagen sowie eine ehemalige Rebfläche die mittlerweile geräumt und eingezäunt wurde. Die Gehölzbestände am nordostexponierten Hang sowie der Häcklerbach sind als §24a Biotop ausgewiesen.

8.3 Schutzgüter

Geologie/Boden Grundlage für die Bestandserfassung und Bewertung dient der Landschaftsplan (Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Büro Bernd Meier, 1995)
Im Bereich von Kastel- und Fohrenberg sind ältere Gesteine der Vorbergscholle aufgeschlossen. Im Bereich des Planungsgebietes sind es die tertiäre Ablagerungen aus dem sich hebenden Schwarzwald.
Lehmiger Hangschutt mit Steinen durchsetzt liegt am Hangfuß der Vorberge Kastel- und Fohrenberg. Er enthält auch Lößlehm. Zu den Schuttbildungen gehören kaltzeitliche Fließerden bis zu rezenten Rutschmassen

Auf den Kuppen und Hängen der Vorberge bilden Rendzinen, Terra fusca und Übergänge aus mesozoischen Kalksteinen die Deckschicht. Diese steinigen, flachgründigen Böden der Kuppen und Hanglagen von Kastel- und Fohrenberg sind sehr durchlässig, ertragsarm, und von geringer Pufferkapazität.

Hangabwärts nimmt im allgemeinen die Gründigkeit und somit die Speicherfähigkeit für Niederschläge zu, ebenso die Ertragsfähigkeit. Aus Löß und Mischsubstrat aus Hangschutt älterer Gesteine sind Parabraunerden bis Pseudogleye entstanden. Die Böden sind meist tiefgründig, verfügen über ein hohes Wasserspeicher- und Puffervermögen und sind hochwertige landwirtschaftliche Ertragsstandorte.

Klima

Die Niederschlagsmengen der Vorbergzone beträgt 900 – 100 mm/Jahr. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,2 – 9,5°C. Ballrechten besitzt das sogenannte Schonklima der Vorbergzone. Dies ist geprägt durch ausgeglichene Temperaturverhältnisse.

Durch die Gehölzflächen sind mittlere – höhere kleinklimatische Wechselbeziehungen und kleinräumige Klimaausgleichsfunktionen im Gebiet vorhanden.

Wasser
Oberflächen-
wasser

Der Häcklerbach durchzieht den Talgrund von Ost nach West. Das Fließgewässer kann dem Typus eines charakteristischen Mittelgebirgsbaches zugeordnet werden.

Entsprechend der dynamischen Fließgewässercharakteristik wird der Sauerstoffgehalt mit „sehr gut bewertet“. Die Belastung mit organischen Substanzen wurde oberhalb der Ortsgrenze zu Ballrechten mit mäßig (entsprechend Güteklasse II) ermittelt (WWA, Frbg. 1989)

Grundwasser

Der mächtige Grundwasserkörper der über dem Oberrheintal liegt nimmt zur Vorbergzone hin ab, im Festgesteinsbereich ist die Grundwasserführung unbedeutend. Die Grundwasserneubildung aus Niederschlägen steigt dagegen von der Rheinaue von 0-2l/sec. und m² auf bis zu 6l/sec. und m² an. Die Löße und Verwitterungslehme sind gegenüber stofflichen Einträgen gut geschützt. Die Wasserdurchlässigkeit ist hier relativ gering.

Pflanzenwelt
Grundlage

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den dadurch resultierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen.

Als Grundlage dient der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim/Ballrechten-Dottingen/Eschbach vom Dezember 1993; Büro Meier. Zur Bestandserfassung und Bewertung der Biotoptypen im Gebiet wurde für dieses Baugebiet der von der LFU Baden-Württemberg herausgegebene Schlüssel zur „Bewertung der Biotoptypen Baden- Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ verwendet. Den nach diesem Schlüssel erfassten Biotoptypen ist eine vorgegebene Punktzahl ein „Grundwert“ mit Wertspannen (Zuschlag, Abschlag) zugeordnet.

Bewertungsschlüssel für Biotoptypen nach Breunig:

<u>Bewertung</u>	<u>Punktzahl</u>
(A) Sehr hoch	33 - 64
(B) Hoch	17 - 32
(C) Mittel	9 - 16
(D) Gering	5 - 8
(E) Sehr gering	1 - 4

Biotoptypen

Feldgehölze (41.10)

Feldgehölz auf steilem, flachgründigen Hang mit markantem Baumbestand mit Alt- und Totholz und ausgeprägter, struktur- und artenreicher Strauchschicht. Charakteristische Baumarten sind u.a. Eiche, Süß-Kirsche, Espe und Robinie. Im Strauchunterwuchs kommen Weißdorn, Liguster, Holunder, Stachelbeere, Hasel u.s.w. vor. In der Krautschicht dominieren Wald-Bingelkraut, Buschwindröschen und Efeu.

Schutzstatus: nach § 24 a NatschG geschützte Biotop Nr. 192

Bewertung: (B) hoch (23 Pkt.)

Naturnahe Bachabschnitt (12.10) mit gewässerbegleitendem Auwaldstreifen (52.33) und Feldgehölze (41.10):

Schutzstatus: nach § 24 a NatschG geschützte Biotop Nr.193

a) Naturnaher Bachabschnitt (12.10)

Kleiner charakteristischer Mittelgebirgsbach in einem bis zu 8m tiefem Kerbtal mit weitgehend naturnahem Verlauf. Im Planungsgebiet leicht mäandrierend mit einzelnen erdigen Steilabbrüchen. Auf den Böschungen stockt ein charakteristischer Gehölzsaum aus Erlen, Holunder und Hasel, abschnittsweise herrscht dichtes Brombeergebüsch vor.

Im Bereich des angrenzende Gartengrundstücks wurde das Ufer ca. 0,5m hoch mit Natursteinen gesichert. Im Ortseingangsbereich wurde das Gewässer mit einem Rohrdurchlass unter einem Weg hindurchgeführt und weitergehend naturfern ausgebaut.

Bewertung: (B) hoch (22 Pkt.)

b) Gewässerbegleitender Auwaldstreifen (52.33)

Auwaldstreifen in der Talenge des Häcklerbaches mit vorwiegend Robinien-, Eschen-Stangenholz sowie Holunder, Hasel und Pfaffenhütchen in der Strauchschicht. In der Krautschicht dominieren nitrophile Stauden mit Brennnessel, Scharbockskraut u.s.w.. Bereichsweise finden sich im Gehölz ältere Erdablagerungen die zwischenzeitlich durch Bäume, Sträucher oder Hochstaudenfluren überwachsen und somit in das Biotop integriert sind. Des weiteren wurden punktuell kleinere Grünschnittablagerungen erfasst.

Bewertung: (B) hoch (21 Pkt.)

c) Feldgehölz (42.10) mit temporär wasserführendem Bachlauf (Graben)

An nordexponiertem Steilhang im Bereich eines dem Häcklerbach zufließenden

Bächleins stockt ein aus Bäumen und Sträuchern aufgebautes Feldgehölz. Der direkte Uferbereich des Baches ist von markanten Erlen gesäumt ansonsten ist das Gehölz von standortfremden Nadelbäumen geprägt.

Bewertung: (B) mittel (15 Pkt.)

Mehriährige Sonderkulturen (37.30)

Ehemalige Rebfläche auf südexponierter Hanglage die unlängst abgeräumt und zwischenzeitlich eingezäunt wurde. Die geschlossene Krautschicht weist noch Arten intensiv bewirtschafteter Rebfläche mit Tauber Trespe, Löwenzahn, Persischer Ehrenpreis, Taubnessel auf.

Bewertung: (D) Sehr gering (4 Pkt.)

Garten (60.60)

Gartenflächen in der Talau des Häcklerbaches und den unteren Hanglagen des Kastel- und Fohrenberges. Die Gärten sind teilweise eingezäunt oder mit Hecken eingefriedet und weisen vielfältige Nutzungen mit Gemüsebeeten, Zierstauden- und Ziergehölze, kleineren Obstwiesen, Beerensträuchern, Bienenkästen, ruderalisierten Bereiche u.s.w. auf. Die Flächen sind z.T. terrassiert und mit Mauern abgestützt. Im Tal zwischen Feldweg und nordexponierter Gartenfläche verläuft ein schmaler temporär führender Wassergraben, der dem Häcklerbach zufließt.

Bewertung: (D) gering (8 Pkt.)

Grasweg (60.25)

Weitgehend von trittunempfindlichen Gräsern und Kräutern bewachsene, wenig genutzte Wege. Kennzeichnende Arten sind u.a. Breit-Wegerich, Einjähriges Rispengras und Löwenzahn.

Bewertung: (D) gering (6 Pkt.)

Unbefestigter Weg (60.24)

Weitgehend vegetationsfreie Schotter- und Erdwege die durch häufige Nutzung geprägt sind. Nur selten ist ein Mittelstreifen aus trittunempfindlichen Arten ausgebildet.

Bewertung: (D) gering (3 Pkt.)

Völlig versiegelte Straßen (60.21)

Fläche mit wasserundurchlässigen Belag auf dem Pflanzenbewuchs nicht möglich ist.

Bewertung: (E) sehr gering (1 Pkt.)

Tierwelt

Genau faunistische Untersuchungen liegen dem Verfasser nicht vor. Im allgemeinen gilt, dass die Vogelgemeinschaften der Markgräfler Vorbergzone mit Ihren Weinbergen, Obstwiesen, Feldern, Gebüsch und Wäldern artenreich mit vielen Vogelarten sind. Das Planungsgebiet mit seinen unterschiedlichen Habitaten (Wiese, älterer Baumbestand, Feldgehölze, Gärten, Feldhecken, etc.) lässt vermuten, dass das Gebiet eine artenreiche Vogelfauna aufweist.

- Mensch/Wohnen** Westlich angrenzend an das geplante Dauerkleingartengebiet befindet sich ein z.T. denkmalgeschütztes Hofareal, das zu Wohnzwecken dient.
- Kultur/Sachgüter** Die Scheune des benachbarten Hofareals (siehe oben!) steht unter Denkmalschutz

8.4 Projektbedingte umwelterhebliche Wirkungen und Wechselwirkungen

Die nachfolgende Verflechtungs-Matrix soll einen Überblick über das zu erwartende Maß an Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter und ihrer betroffenen Landschaftsfunktionen schaffen, und damit die Bearbeitungsschwerpunkte bei der Ermittlung und Beschreibung der umwelterheblichen Belastungsfaktoren festlegen.

Diese Relevanzmatrix wurde als „Vorläufige Grobabschätzung“ im Rahmen des Scopingverfahrens abgestimmt werden, um bereits in dieser planungsvorbereitenden Phase umwelterhebliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben eingrenzen zu können.

Da im Planungsgebiet außer der Zulassung kleiner Gartenhäuschen (vgl. Kap. 2) keine Bebauung vorgesehen ist und die Erschließung des Gebietes auch zukünftig über vorhandene Wege verläuft sind möglich Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch das geplante Verfahren über bereits bestehende Belastungen heraus allenfalls als gering einzuschätzen.

Verflechtungsmatrix

		Konfliktverursachende Wirkung						
		Baubetrieb/Temporär				Anlage		
		Baulärm	Flächenbeanspruchung	Bauverkehr	Unfälle	Baukörper	Erschließung	Nutzung
Schutzgüter	Betroffene Funktionen							
Boden	Bodenfunktionen		xx			xx		xx
Wasser	Grundwasserbeschaffenheit							
	Grundwasserstand							
	Oberflächenwasser		xx			xx		xx
Flora/ Fauna	Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensgemeinschaften (z.B. §24a Biotope) und hochwertiger Biotope							
	Sonst. Biotoptypen u. Arten		xx			xx		xx
Klima / Luft	Kaltlufttransport							
Landschaftsbild/ Erholung	Landschaftsbild					xx		
	Erholungsnutzung							
Mensch/ Wohnen	Lärm- und Schadstoffbelastung		xx					
Kultur-/ Sachgüter	Archäologische Funde							

xxxx Beeinträchtigung stark

xx Beeinträchtigung gering

xxx Beeinträchtigung mittel

x Im weiteren Umfeld geringe Beeinträchtigung

8.5 Umwelterhebliche Auswirkungen

- Geologie/Boden** Geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens durch die zulässige Anlage von Gartenhäuschen mit einer Gesamtfläche von 132m² und Stellplätzen mit einer Gesamtfläche von 124m². Die umwelterheblichen Auswirkungen durch Verlust vorhandener Bodenfunktionen werden aufgrund der geringen Größe möglicher baulicher Anlagen im Verhältnis zur Gesamtgröße von ca.0,90 ha als gering eingestuft.
Beeinträchtigung : gering
- Wasser** Das Gebiet liegt potentiell im Überschwemmungsbereich des Häcklerbaches (Wurmbach). Nach den gesetzlichen Grundlagen des § 77 Abs. 1 Nr. 2 WG wäre ein Nachweis für den Hochwasserschutz (HQ 100) erforderlich. Aufgrund der Gegebenheiten wird dies von der zuständigen Fachbehörde im LRA Breisgau Hochschwarzwald als nicht erforderlich erachtet.
Eine Beeinträchtigung vorhandener Fließgewässerstruktur ist mit der Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens am Häcklerbach von beidseitig 5m und dem südlichen Zufluss von einseitig 5m nicht zu erwarten, da hierdurch der Bau von Gartenhäuschen oder anderer Anlagen in unmittelbarer Nähe der Bäche unzulässig sind. Durch die Ausweisung und Nutzung der am Bach gelegenen Gartengrundstücke (Bestandschutz) ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses gegenüber dem derzeitigen Zustand zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Größe der baulichen Anlagen von untergeordneter Bedeutung.
Beeinträchtigung : gering
- Flora / Fauna** Innerhalb des Planungsgebietes findet allenfalls ein Verlust geringwertiger Biotopstrukturen durch zusätzliche Anlage kleiner Gartenhäuschen statt. Hochwertige oder schützenswerte Biotope sind nicht betroffen.
Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten und -Bindungen, sowie Festsetzungen zur Aufhebung von Wanderbarrieren von Kleintieren und Ausstattung der Flächen mit Nisthilfen für Vögel und Fledermäusen können Verbesserungen der Lebensraumangebote für die Tier- und Pflanzenwelt erreicht werden.
Beeinträchtigung : gering
- Klima / Luft** keine Auswirkungen
- Landschaftsbild/ Erholung** Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den zulässigen Bau von Einfriedungen mit Gartenhäuschen sind von geringer Bedeutung, da die Anlagen landschaftsgerecht zu begrünen sind.
Beeinträchtigung : gering
- Mensch/Wohnen** Von den Dauerkleingärten sind keine über die zulässige Nutzung heraus zu erwartenden Lärm- oder Schadstoffimmissionen zu erwarten.
Beeinträchtigung : keine

Kultur/Sachgüter Beeinträchtigungen des angrenzenden, denkmalgeschützten Hofgutes sind bei landschaftsgerechter Eingrünung der Kleingärten nicht zu erwarten.

Beeinträchtigung : keine

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander werden, soweit sie erkennbar und von Belang sind, in den einzelnen Kapiteln über die Schutzgüter behandelt.
 Die Wechselwirkungen im Zuge von Baumaßnahmen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zustande kommen, beziehen sich im wesentlichen bei Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung, Versiegelung auf das Schutzgut Boden. Dadurch werden gleichzeitig Wirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima, Landschaftsbild und Mensch/Wohnen indiziert.

Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8.6 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

8.6.1 Bewertung des Bestandes nach Breunig (nach digitalen Grundlagen ermittelt):

Nr.	Nutzung	Bestand in m ²	Pkt.	Gesamt Pkt.	Wertigkeit
1.	Feldgehölz am Gegenbühl (§24a) (41.10)	689	23	15.847	Hoch
2.	Naturnaher Bachabschnitt (§24a) (12.10) mit Auwaldstreifen (§24a) (52.33)	359 150	22 21	7.898 3.150	Hoch
3.	Feldgehölz (§24a) mit temporär wasserführendem Bachlauf (Graben) (41.10)	401	15	6.015	Mittel
4.	Grasweg (60.25)	187	6	1.122	Gering
5.	Mehrfährige Sonderkultur (37.30)	2.367	4	9.468	Sehr Gering
6.	Feldgärten (37.30)	3.315	8	26.520	Gering
7.	unbefestigter Weg (60.24)	693	3	2.079	Sehr gering
8.	Völlig versiegelte Straße (60.21)	866	1	866	Sehr gering
	Summe	9.027		72.965	

8.6.2 Bewertung der Planung nach Breunig:

Nr.	Nutzung		Bestand in m ²	Pkt.	Gesamt Pkt.	Wertigkeit
1.	Feldgehölz am Gegenbühl (§24a)	(41.10)	689	23	15.847	Hoch
2.	Naturnaher Bachabschnitt (§24a) mit Auwaldstreifen (§24a)	(12.10) (52.33)	359 150	22 21	7.898 3.150	Hoch
3.	Feldgehölz (§24a) mit temporär wasserführendem Bachlauf (Graben)	(41.10)	401	15	6.015	Mittel
4.	Grasweg	(60.25)	187	6	1.122	Gering
5.	Feldgärten	(37.30)	5426	8	43.408	Gering
6.	unbefestigter Weg	(60.24)	693	3	2.079	Sehr gering
7.	Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Stellplätze)	(60.23)	124	2	248	Sehr Gering
7.	Völlig versiegelte Straße	(60.21)	866	1	866	Sehr gering
8.	Völlig versiegelter Platz (Gartenhäuschen)	(60.21)	132	1	132	
	Summe		9.027		80.765	

8.7 Monitoring

Im Rahmen der Gewässerunterhaltung Häcklerbach kontrolliert die Gemeinde jährlich die Maßnahmen und Festsetzungen die für das Gebiet getroffen wurden.

8.8 Zusammenfassung

Durch das geplante Verfahren sind, über bereits bestehende Belastungen hinaus, allenfalls geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Oberflächenwasser möglich. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Gebiet ist ausgeglichen. Wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Als Ausgleich für geringfügige Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild z.B. durch Bau kleiner Geräteschuppen, Einfriedung u.s.w. sind in den Bauvorschriften Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Pkt. 1.4. Bauvorschriften) sowie Festsetzungen zum Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen worden (Pkt. 1.5. Bauvorschriften).

Durch Ausweisung von Gewässerschutzstreifen entlang der Fließgewässer und Erhaltungsgebot der vorhandenen Biotope werden die Belange des Biotop- und Gewässerschutzes im Bebauungsplanverfahren gewährleistet.

Die Belange der Umwelt sind hierbei ausreichend berücksichtigt.

Anhang

1. Betroffene § 24a Biotope BNatSchG

Innerhalb des Planungsgebiet liegen zwei § 24a Biotope. Es handelt sich um folgende Biotope:

- Häcklerbach Nr. 8112-315-0193
- Feldgehölz am Gengbühl Nr. 8112-315-0192

Ausgewiesene Schutzgebiete:

Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Die Kuppe des Kastelberg ist ausgewiesenen NSG Nr. 3.097 „Kastelberg“.

3. Betroffene Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebietes) i.S.d. § 19a BNatSchG

Das Untersuchungsgebiet liegt in keinem FFH- oder Vogelschutzgebiet. Das NSG Kastelberg liegt im FFH Gebiet 8211-341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhänge“

9 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Kleingartengebietes erfolgt über öffentliche Wirtschaftswege, Flst.Nr. 781, 1949, 708/1, 1885 und 1931 sowie über Teile der privaten Grundstücke Flst.Nr. 783 und 784 mit direktem Anschluss an Ortsstraßen und -wege.

10 BE- UND ENTWÄSSERUNG

Eine Be- und Entwässerung des Plangebiets ist aufgrund der Nutzung nicht vorgesehen.

11 KOSTEN

Es sind keine zusätzlichen Erschließungskosten zu erwarten.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	9027m²
davon:	
Private Grünflächen „Dauerkleingartenanlage“	5744 m ²
Verkehrsflächen Bestand	1712 m ²
Grünflächen /Ausgleichsfläche	1467 m ²
Gewässer (Häcklerbach) / Ausgleichsfläche	104 m ²

13 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung lässt wegen des geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwarten.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die darin enthaltenen Festsetzungen unter Beachtung des vorgeschriebenen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmt.

Ballrechten-Dottingen, den 16.02.2006

Ausgefertigt, den

Der Bürgermeister



Der Planverfasser

Bürgermeister

Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde öffentlich bekanntgemacht am **02. MÄRZ 2006**

Der Planverfasser tritt damit am **02. MÄRZ 2006** in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den.....

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften :

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

1.1 Private Grünflächen „Dauerkleingärten“ mit Zweckbestimmung „gärtnerischer Nutzung“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.1.1 Bebauung

Parzellentyp A > 1000m² mit Flurst. Nr. 714, 783, 784 und 1996:

Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus und 1 Geräteschuppen mit einer Größe von jeweils maximal 25 m³ und einer jeweiligen Höhe von maximal 3 m zulässig. Zusätzlich ist pro Grundstück 1 überdachte Pergola oder 1 Kleingewächshaus von jeweils maximal 25 m³ und einer jeweiligen Höhe von maximal 3 m zulässig.

Parzellentyp B < 1000m² mit Flurst. Nr. 1938 und Teilgrundstück 710:

Pro Grundstück ist maximal 1 Gartenhaus mit einer Größe von jeweils maximal 25 m³ und einer jeweiligen Höhe von maximal 3 m zulässig. Zusätzlich ist pro Grundstück 1 überdachte Pergola oder 1 Kleingewächshaus von jeweils maximal 25 m³ und einer jeweiligen Höhe von maximal 3 m zulässig.

1.1.2 Die Bauten sind in einfacher Bauweise zu errichten, die nach ihrer Beschaffenheit insb. Ausstattung und Einrichtung nicht zum Dauerhaften Wohnen geeignet sind.

1.1.3 Je Kleinbau sind Wasserbehälter von 1m³ zulässig und durch Sträucher oder Rankbepflanzung einzugrünen.

1.1.4 Koppelartige oder standweideartige Tierhaltungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.2.1 Garagen und Carports sind im Plangebiet nicht zulässig.

1.2.2 Entsprechend dem Bedarf und der Nutzung sind maximal 2 Stellplätze mit einer Gesamtfläche von 25 m² auf den Grundstücken „Typ A“ und max. 1 Stellplatz mit einer Gesamtfläche von 12,5m² auf den Grundstücken „Typ B“ zulässig.

1.2.3 Stellplätze sind bis zu einer maximalen Tiefe von 10 m, gemessen ab Straßenrand von den Erschließungsstraßen und Wegen, zulässig.

1.2.4 Stellplätze für Lastkraftwagen, Omnibusse sowie deren Anhänger und Wohnanhänger sind im Plangebiet nicht zulässig

- 1.3 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)**
- 1.3.1 Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzung zu fördern.
- 1.3.2 Wegen der Gefahr der Abschwemmung bei Hochwasser dürfen innerhalb des Gewässerrandstreifens keine Abfälle oder Materialien abgelagert werden. Kompostplätze sind außerhalb des Gewässerrandstreifens anzuordnen.
- 1.3.3 Bauliche und sonstige Anlagen sowie Aufschüttungen wie Terrassen und dergleichen, sind innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht zulässig.
- 1.3.4 Die Errichtung von Anlagen zu einer Wasserentnahme und/oder die Erstellung von befestigten Zugängen ist nicht zulässig
- 1.3.5 Pflanzenschutzmittel und Dünger darf nur so gelagert/verwendet werden, dass kein Abschwemmen in eines der maßgeblichen Oberflächengewässer erfolgt.
- 1.3.6 Der Gewässerrandstreifen muss für evtl. Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich erhalten bleiben.

- 1.3.7 HINWEIS: Insbesondere ist § 68b des Wassergesetzes Baden-Württemberg zu beachten.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.4.1 Wege und Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.4.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.4.3 Auf jedem Grundstück sind jeweils mind. 1 Nisthöhle oder -Kasten für Vögel und Fledermäuse anzubringen.
- 1.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**
- 1.5.1 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.
Artenempfehlung: Siehe Pflanzliste im Anhang
- 1.5.2 Die Bäume und Sträucher innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang eines Gehölzes durch ein gleichartiges zu ersetzen.
- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- Rechtsgrundlagen:
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBL. S. 771).
 - § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 882)
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.1.1 Die Dächer von Gartenhäusern und Geräteschuppen sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° herzustellen. Die Dacheindeckung ist in einer rotbraunen bis braunen Tönung oder in Anthrazit auszuführen. Alternativ sind die Dächer als Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 9° und einer extensiven Begrünung herzustellen.
- 2.1.2 Die Außenflächen sind in Holz oder mit dunkelbraunem Anstrich auszuführen. Leuchtende, helle und grelle Farbanstriche der Außenflächen sind nicht zulässig.
- 2.1.3 Die Grundflächen von Gartenhäusern, Geräteschuppen und überdachten Pergolen können in Beton oder als Pflasterbelag ausgeführt werden.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Wegen und übrigen Grundstücke muss durch eine lebende Hecke erfolgen. Zäune bis 1,50 m Höhe (z.B. Maschendraht oder Holzstaketenzäune) an der Hecke sind zulässig. Neuanpflanzungen bzw. Ersatzanpflanzungen sind nur mit standortheimischen Gehölzen zulässig, z.B.

Liguster – Ligustrum vulgare
Hartriegel – Cornus sanguinea
Weißdorn – Crataegus monogyna + Crataegus laevigata
Hainbuche – Carpinus betulus
Feldahorn – Acer campestre

Durch partielles Öffnen der vorhandenen Zäune im Bodenbereich (Öffnung ca. 20x30 cm) zur Feld-/Rebflur im Abstand von 30 Metern ist die Durchgangsbarriere für Wildtiere (z. B. Igel) aufzuheben ("Wildschlupfe").

2.3 Außenantennen und sonstige Anlagen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Antennen bzw. Satellitenantennen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Ebenso sind Photovoltaik-, Solaranlagen und Windräder im Plangebiet nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/70368-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bestandsschutz

Die bereits auf den Grundstücken im Geltungsbereich errichteten Gartenhäuser, Anlagen und Bepflanzungen haben Bestandsschutz, soweit sie vor dem 01.01.2005 errichtet wurden.

3.3 Vorhandene Biotope

Vorhandene Biotope i.S.d. § 24 a NatSchG sind dauerhaft zu erhalten. In den ausgewiesenen Biotopbereichen und entlang des Häcklerbaches sind nur abgestimmte Pflegeeingriffe erlaubt, die zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Das Einbringen gebietsfremder Pflanzen in diese Bereiche ist zu unterlassen.

3.4 Hochwasserschutz

Die Grundstücke im Bereich des Häcklerbaches und seiner Zuflüsse liegen in potentiellen Überschwemmungsflächen bei lokalen Hochwasserereignissen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5

Es wird darauf hingewiesen, dass in den festgesetzten Gewässerschutzstreifen dieser Bäche bauliche Anlagen nicht zulässig sind, da der Hochwasserabfluss hierdurch gehemmt werden könnte.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen den

M. G. Ob

Der Bürgermeister

[Signature]

Der Planverfasser

[Signature]

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.

Ausgefertigt, den

[Signature]



Bürgermeister

[Signature]

Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 02. MÄRZ 2006 bekanntgemacht
am 02. MÄRZ 2006
Der Plan tritt damit
am 02. MÄRZ 2006 in Kraft.
Ballrechten-Dottingen, dat.....

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 2 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bäume

Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten z. B. Kirsche, Apfel, Birne, Zwetschke, Pfirsich, Walnuss, o. ä.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bestimmung "Dauerbleibende Freigeleite"

Amts- und Informationsblatt der Gemeinde

Nr. 9

BALLRECHTEN DOTTINGEN

Herausgeber:
Gemeinde
79282 Ballrechten-Dottingen
Verantwortlich für
den redaktionellen Teil:
Bürgermeister
Bernd Gassenschmidt
o. V. i. D.

Druck + Verlag:
PRIMO-Verlagsdruck
Postfach 1254
78329 Stockach
info@primo-stockach.de
www.primo-stockach.de
Telefon 07771/93 17-11
Fax 07771/93 17-40

2. März 2006

Frauen aller Konfessionen
laden ein

Weltgebetstag



Zeichen der Zeit



Freitag, 3. März 2006
um 19.00 Uhr St. Cyriak, Sulzburg



AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Haushaltssatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen für das Haushaltsjahr 2006

Auf Grund von § 79 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469) hat der Gemeinderat am 16. Februar 2006 folgende Haushaltsatzung für das Haushaltsjahr 2006 beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan wird festgesetzt mit

1. Einnahmen und Ausgaben in Höhe von	5.146.700 Euro
davon im Verwaltungshaushalt	3.487.700 Euro
davon im Vermögenshaushalt	1.659.000 Euro
2. der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahme für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen (Kreditermächtigung) von	289.400 Euro
3. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen von	0 Euro

§ 2

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 200.000 Euro

§ 3

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer	
a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf	300 v. H.
b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf	330 v. H.
der Steuermeßbeträge	
2. für die Gewerbesteuer auf	330 v. H.
der Steuermessbeträge	

Ballrechten-Dottingen, den 16. Februar 2006
gez. Bernd Gassenschmidt, Bürgermeister

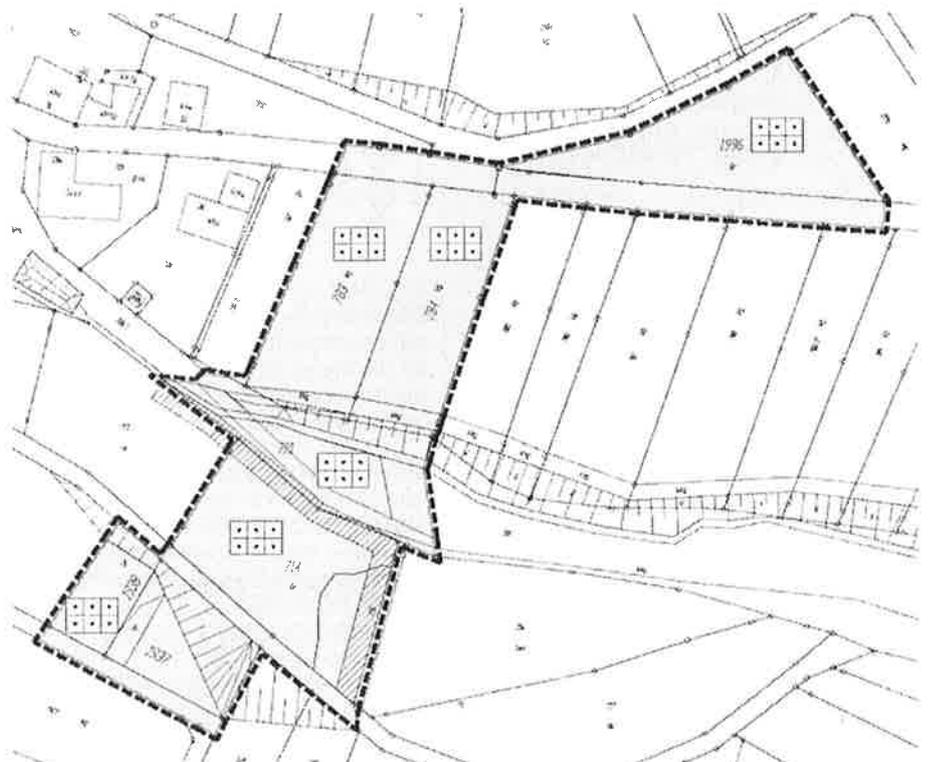
Die Bekanntmachung erfolgt aufgrund § 81 Abs. 4 der Gemeindeordnung unter dem Hinweis, dass der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2006 in der Zeit vom Montag den 06. März 2006 bis einschließlich Dienstag den 14. März 2006, im Rathaus Ballrechten-Dottingen, Zimmer 8a, während den üblichen Dienststunden zur Einsichtnahme ausgelegt ist. **Die Bestätigung der Gesetzmäßigkeit durch die Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald) wurde am 21. Februar 2006 erteilt.**

Ballrechten-Dottingen, den 28. Februar 2006
gez. Bernd Gassenschmidt, Bürgermeister

Bekanntmachung über das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Dau- erkleingärten Ziegelhö- fe“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Be- bauungsplan „Dauer- kleingärten Ziegelhöfe“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 16. Februar 2006 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“ nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“ und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“ ist der Übersichtsplan in der Fassung vom 16. Februar 2006 maßgebend. Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt.



Der Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dauerkleingärten Ziegelhöfe“ können beim Bürgermeisteramt Ballrechten-Dottingen, während den üblichen Dienststunden, eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Absatz 1 und 2 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 dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Ballrechten-Dottingen, den 02. März 2006
gez. Bernd Gassenschmidt

Öffentliche Bekanntmachung

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen beantragt die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des aus dem geplanten Baugebiet „Untermatten“ anfallenden Oberflächenwassers über eine neue Einleitungsstelle (Einleitung beim Auslauf Rü1/A) gegenüber von Flst.-Nr. 3352 in einer Menge von 231,7 l/s (r10/0,5) in den Sulzbach (aus dem ersten Teilabschnitt/Bauabschnitt).

Die Planunterlagen liegen in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 06.04.2006 während der Dienststunden beim Bürgermeisteramt Ballrechten-Dottingen zur kostenlosen Einsichtnahme aus.

Jeder, dessen Belange durch das Vorhaben berührt werden, kann bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt BreisgauHochschwarzwald in Freiburg oder beim Bürgermeisteramt Ballrechten-Dottingen Einwendungen gegen das Vorhaben erheben.

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. mit Ablauf der Einwendungsfrist alle Einwendungen ausgeschlossen sind, die nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen,

2. nach Ablauf der für Einwendungen bestimmten Frist wegen nachteiliger Wirkungen der Benutzung Auflagen nur verlangt werden können, wenn der Betroffene die nachteiligen Wirkungen während des Verfahrens nicht voraussehen konnte,
3. nach Ablauf der für Einwendungen bestimmten Frist eingehende Anträge auf Erteilung einer Erlaubnis oder einer Bewilligung in demselben Verfahren nicht berücksichtigt werden,
4. wegen nachteiliger Wirkungen einer erlaubten oder bewilligten Benutzung gegen den Inhaber der Bewilligung nur vertragliche Ansprüche geltend gemacht werden können;
5. bei Ausbleiben eines Beteiligten in dem Erörterungstermin auch ohne ihn verhandelt - werden kann und
6. a) die Personen, die Einwendungen erhoben haben, von dem Erörterungstermin durch öffentliche Bekanntmachung benachrichtigt werden können,
b) die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann,

wenn mehr als 50 Benachrichtigungen oder Zustellungen vorzunehmen sind.

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
- Untere Wasserbehörde -

Wasser-Abwasser 2005

Rückerstattungen aus der Verbrauchsendabrechnung 2005 werden wir nicht erstatten, sondern wiederum mit den kommenden Abschlägen, wie in den vergangenen Jahren verrechnen. Wir bitten um Beachtung.

Die Gemeindekasse



Die Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist ein unverzichtbares Stück Lebensqualität für die Menschen im ländlichen Raum und stellt zudem eine wichtige Standortqualität im einzelnen dar.

NAHVERSORGUNG steigert die Lebensqualität durch ein soziales Umfeld.

NAHVERSORGUNG fördert die persönlichen und bürgerschaftlichen Kontakte.

NAHVERSORGUNG sichert die Werte von Haus und Grund.

NAHVERSORGUNG bedeutet mehr gelebter Umweltschutz.

Nutzen wir unsere örtlichen Geschäfte, Handwerker, Ärzte und Dienstleister, Win-

zerbetriebe, Gasthöfe, Fremdenverkehrsbetriebe und empfehlen sie weiter. Denn Lebensqualität beginnt in der Nähe.

**DIES KOMMT UNS ALLEN ZU GUTE!
.... denn Lebensqualität beginnt in der Nähe!**

WICHTIG!

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger, bitte geben Sie die Lohnsteuerkarte 2005 zurück!

Alle, für das Kalenderjahr 2005 ausgestellten Lohnsteuerkarten sind nach § 41 b Abs. 1 Einkommensteuergesetz und den Vereinbarungen zwischen den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder nach Ablauf des Kalenderjahres 2005 dem Finanzamt zu übergeben; dies betrifft auch die Lohnsteuerkarten derjenigen Arbeitnehmer

- die ihre Lohnsteuerkarte nicht für den Lohnsteuer-Jahresausgleich oder die Einkommensteuer-Veranlagung benötigen,
- deren Lohnsteuerkarten - aus welchen Gründen auch immer - 2005 ohne Eintragungen geblieben sind,
- die nur zeitweilig oder kurzfristig beschäftigt waren und auf niedrigen Bruttoarbeitslohn keine Lohnsteuer zu zahlen hatten.

Die Lohnsteuerkarten/-belege 2005 sind ein wichtiger Faktor zur Ermittlung des Verteilerschlüssels, nach dem jede Gemeinde den ihr zustehenden Anteil an Lohn- und Einkommensteuer erhält. **Jede fehlende Lohnsteuerkarte mindert die Steuereinnahmen der betreffenden Wohnsitzgemeinde und wirkt sich zum Nachteil aller Einwohner unserer Gemeinde aus.**

Außerdem wird anhand der zurückgegebenen Lohnsteuerkarten/-belege eine Lohnsteuerstatistik durchgeführt, deren Daten für finanz- und wirtschaftspolitische Zwecke von besonderer Bedeutung sind. Auch dienen die Eintragungen in der Lohnsteuerkarte 2005 der Ermittlung des dem Land Baden-Württemberg zustehenden Zerlegungsanteils an der Lohnsteuer. Dies gilt nicht, wenn der Arbeitgeber eine elektronische Lohnsteuerbescheinigung für das Jahr 2005 per Datenfernübertragung an die Finanzverwaltung übermittelt. Enthält die Lohnsteuerkarte von einem früheren Arbeitgeber (bei einem Arbeitswechsel im Jahr 2005) eine Lohnsteuerbescheinigung (manuell oder durch Aufkleber), ist diese gleichfalls dem Finanzamt zu übergeben.

Ihre Gemeindeverwaltung

Information an alle Hundehalter

Verunreinigung öffentlicher Bereiche durch Hunde

Immer wieder gehen bei uns massive Beschwerden betroffener Bürger ein, dass private Vorgärten, Gehwege oder öffentli-