

S A T Z U N G

=====

der Gemeinde Ballrechten, Landkreis Müllheim über den Bebauungsplan "Im Feldele"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (Ges.Bl. Seite 129) hat der Gemeinderat am **6. Nov. 1969** den Bebauungsplan "Im Feldele" sowie die nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

A. Rechtsgrundlagen

=====

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I Seite 341)
- 2) §§ 1-23 der BauNVO vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429)
- 3) § 1 der 2. VO der Landesregierung von Baden-Württemberg zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208)
- 4) §§ 1 und 2 der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I Seite 21)
- 5) § 111 der LBO von Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. Seite 151)

B. Bebauungsplan

=====

I. Allgemeines

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Straßen- und Baulinienplan
- 2) Gestaltungsplan

Beigefügt sind:

- 3.) Übersichtsplan
- 4.) Begründung

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Festsetzung im Straßen- und Baulinienplan.

II. Art der baulichen Nutzung

§ 3 Baugebiet

- (1) Die Bauflächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind zugelassen:
Gebäude und Anlagen nach § 4 BauNVO, Absatz 2.

§ 4 Ausnahmen

Ausnahmen in der Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO, Absatz 3 werden zugelassen, jedoch nicht Tankstellen (Abs. 3, Ziff. 5).

§ 5 Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Absatz 1 sind zulässig, wenn sie die dort genannten Voraussetzungen erfüllen.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Absatz 2 werden als Ausnahme zugelassen.

III. Maß der baulichen Nutzung

§ 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die in dem Gestaltungsplan des Bebauungsplanes eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

§ 7 Ausnahmen

Von der Zahl der Vollgeschosse werden Abweichungen als Ausnahmen im Sinne des Absatz 5 des § 17 BauNVO zugelassen.

B. Örtliche Bauvorschriften

=====

I. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 8 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.
- (3) Für die Stellung der Gebäude sowie für ihre Firstrichtung und Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend. Für die Dachform gelten zusätzlich die Gestaltungsfestsetzungen des § 13 dieser Bauvorschriften.

§ 9 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Sie bedürfen jedoch grundsätzlich der Genehmigung nach § 87 LBO für Baden-Württemberg.

§ 10 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 LBO für Baden-Württemberg.

II. Baugestaltung

§ 11 Gestaltung der Wohngebäude

- (1) Die Grundrisse sollen zu gut proportionierten Baukörpern führen. An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch einfügen.
- (2) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt, in Baumaterial, Wandverkleidung und Farbgebung einheitlich gestaltet werden.

§ 12 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- (1) Die Bauten sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zu den Hauptgebäuden stehen. Sie müssen eingeschossig sein.
- (2) Einzelgaragen müssen an die Hauptgebäude angebaut werden. Gruppengaragen sind gleichzeitig auszuführen.
- (3) Garagen im Untergeschoß der Hauptgebäude werden gestattet, soweit es die Hanglage der Grundstücke gestattet. Die Neigung der Rampen darf in Einschränkung der Garagenordnung § 3 den Wert von 10% nicht übersteigen.

§ 13 Dächer

- (1) Als Dachform wird das einfache Satteldach ohne Dachgauben oder ähnlicher Aufbauten vorgeschrieben. Nebenfirste sind zulässig. Über größere Haustiefen quer zur Firstrichtung darf das Dach abgeschleppt werden.
- (2) Die Dachneigung der Gebäude muß mindestens 20° und darf höchstens 30° betragen. Die Abgrenzung erfolgt im Gestaltungsplan.
- (3) Auf den bereits bebauten Grundstücken ist für den Fall von Umbauten oder Neubauten die Dachneigung und -form den Nachbargebäuden anzupassen.
- (4) Für den Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen gilt § 67 der LBO für Baden-Württemberg.
- (5) Die Dachdeckung soll in der Regel mit engobierten Tonziegeln ausgeführt werden.
- (6) Bei Garagen und Nebengebäuden sollen Dachneigung und Bedachungsmaterial den Hauptgebäuden entsprechen, bei Garagen werden jedoch auch Flachdächer ohne Dachüberstand und mit Innenentwässerung zugelassen.

§ 14 Höhen

- (1) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßrohdecke) soll zwischen 20 cm und 50 cm über Oberkante Gebäude liegen, gemessen an der Gebäudebergseite.
- (2) Bei mehrgeschossigen Wohngebäuden darf die Geschoßhöhe 2.75 m nicht übersteigen.
- (3) Ein Kniestock darf höchstens bis zu 0.30 m Höhe betragen.
- (4) Die Traufhöhe bei Nebengebäuden und Garagen soll nicht mehr als 2.60 m über Gelände betragen, gemessen an der Gebäudetalseite.

§ 15 Einfriedigungen

- (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 Strafbestimmungen

- (1) Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser ortspolizeilichen Vorschriften werden aufgrund der im Teil A erwähnten gesetzlichen Bestimmungen bestraft.

(2) In diesem Zusammenhang wird besonders verwiesen auf § 95 (Baugenehmigung und Baubeginn), § 100 (Baueinstellung) und § 101 (Abbruchanordnung) der LBO für Baden-Württemberg.

§ 19 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ballrechten, den -6. Nov. 1969

Für den Gemeinderat:



Rippner

Bürgermeister

Vorstehende Satzung wurde bekannt gemacht am
Aushang in der Zeit vom bis
Tag des Inkrafttretens: 7. 12. 69

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Im Feldele" in Ballrechten

I. Allgemeines

Am Ortsrand des Oberdorfes von Ballrechten im Gewann "Im Feldele" soll ein Bebauungsgebiet erschlossen werden, um die vorhandenen Bauinteressen befriedigen zu können. Der Gemeinderat von Ballrechten beschloß daher am 23. März 1966, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, damit eine geordnete allgemeine bauliche Entwicklung sichergestellt werden kann.

Verschiedene Bauanfragen, Grundstücke auf der linken (Nord-) Seite der Ortsstraße zum Ziegelhof betreffend, gaben die Veranlassung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Feldele" auch auf die Gewanne "Gütlin" und "Im Häckler" auszudehnen.

Die Fläche des Bebauungsgebietes umfaßt 3.475 ha, davon entfallen auf

Wohnbauflächen	3.005 ha,
Grünflächen	0.116 ha,
Straßen und Gehwege	0.288 ha,
befahrbare Wege	0.066 ha.

Von den Wohnbauflächen sind bereits 6 Grundstücke mit zusammen 0.651 ha bebaut.

Als neue Bebauung sind vorgesehen

- 12 freistehende Einfamilienhäuser mit 12 Wohnungen,
- 10 zweigesch. Mehrfamilienhäuser mit 20 Wohnungen.

Bei einer Belegungsdichte von rd. 3.6 Personen je Wohnung können in dem Baugebiet insgesamt 140 Personen wohnen, das entspricht einer Wohndichte von 40 Einwohnern pro ha.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch zwei Straßen, die beidseitig bebaut werden, sowie durch zwei kurze, befahrbare Stichwege. Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das gemeindeeigene Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Kanalisation für das Baugebiet "Im Feldele" soll im sog. 2. Bauabschnitt der Ortskanalisation erstellt werden. Bis dahin wird bei Neubauten der Einbau von Hauskläranlagen erforderlich.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde Ballrechten durch die städtebaulichen Maßnahmen im geplanten Bebauungsgebiet entstehen, belaufen sich auf rd. 280 000.00 DM.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die städtebauliche Ordnung in den Gewannen "Im Feldele", "Im Häckler" und "Gütlin" bilden sowie die Grundlagen schaffen für Umlegung, Grenzregelung und Feststellung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Aufgestellt:

(Nach § 2 BBauG durch Beschluß
des Gemeinderates vom 23.3.1966)

Ballrechten, den 21. April 1969

Geplant:

Neuenburg, den 3. April 1969

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

Bölk



Pläpfer

ZWECKVERBOD-Behördenebene
der Gemeinde Müllheim

784 Müllheim, den 12. 11. 1969
Landratsamt

Bürgermeisteramt
Eing.: 14. NOV. 1969
Ballrechten

B e k a n n t m a c h u n g

Betr.: Bebauungsplan für das Gewann "Feldele"
in Ballrechten

Die Gemeinde Ballrechten hat den Bebauungsplan "Feldele"
durch Satzung vom 6. 11. 1969 aufgestellt.

Das Landratsamt Müllheim hat den Bebauungsplan gemäß
§ 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Ziffer 2 der
2. DVO der Landesregierung vom 27. Juni 1961 am 11.11.69
genehmigt. Der Bebauungsplan liegt in der Zeit vom
20.11.1969 bis 5.12.1969 beim Bürgermeisteramt Ball-
rechten während der üblichen Dienststunden öffentlich
aus. § 2 Abs. 8 BBauG bleibt unberührt.


Glaisner

Öffentlich bekanntgemacht:
Ausgeschickt am: 14. Nov. 1969
Angechlagen am: " "
Abgenommen am: 16. 12. 1969
Bürgermeisteramt:



