

# **SATZUNG**

## **der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Kreis Breisgau Hochschwarzwald über den Bebauungsplan**

### **„Im Brunnfeld II“**

#### **Satzung**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 und § 74 Absatz 1 und Absatz 6 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 hat der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen in seiner Sitzung am 01. August 2002 den Bebauungsplan „Im Brunnfeld II“ als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Im Brunnfeld II“.

#### **§ 2**

##### **Aufhebung bestehender Vorschriften**

Der Bebauungsplan „Im Brunnfeld I“, in Kraft getreten am 13. Juli 1992, wird bezüglich des Flurstücks 3821 (Bereich des Lärmschutzwalls) aufgehoben. Der Überlagerungsbereich ist dargestellt in der Anlage zum Bebauungsplan.

#### **§ 3**

##### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 01. August 2002
2. den örtlichen Bauvorschriften bestehend aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sowie den schriftlichen Festsetzungen, Bauordnungsrechtlicher Teil vom 01. August 2002
3. dem Grünordnungsplan vom 01. August 2002

#### **§ 4**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit §3 der genannten örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen und Zahl der notwendigen Stellplätze zuwider handelt.

**§ 5  
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Absatz 3 BauGB).

Ballrechten-Dottingen, den 1. AUGUST 2002



Christof Nitz  
Bürgermeister

.....  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ausgefertigt, den 1. AUGUST 2002



Christof Nitz  
Bürgermeister

.....  
Bürgermeister

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V. m. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom 08.08.2002.

Ballrechten-Dottingen, den 8. AUGUST 2002



Kopie

GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN  
KREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „IM BRUNNFELD II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

*A. Anderson 2/1/02  
2002.08.01  
Örtliche Bauvorschriften*

FREIBURG, 01. AUGUST 2002

ARCHITEKTENGRUPPE F70  
SASS • FALLER UND PARTNER  
SCHEFFELSTRASSE 65

79102 FREIBURG

DIPL.-ING. CHRISTINE BOSCH  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
POSTSTRASSE 2

79098 FREIBURG

## **Inhalt**

### **A. Rechtsgrundlagen**

### **B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §1 BauNVO)**
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §16 BauNVO)**
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
  - 2.2 Grundflächenzahl-GRZ (§19 BauNVO)
  - 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)
- 3. Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, §23 BauNVO)**
- 5. Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)**
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)**
- 7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB)**
- 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) 24 BauGB)**
- 9. Flächen mit Leitungsrechten (§9 (1) 21 BauGB)**
- 10. Grünordnerische Festsetzungen**

### **C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

- 1. Gestaltung der Dächer**
- 2. Einfriedungen**
- 3. Zahl der notwendigen Stellplätze**

## **D. Hinweise**

- 1. Benachrichtigung des Landesdenkmalamtes**
- 2. Lärmschutz**
- 3. Emissionen aus der Landwirtschaft**
- 4. Grundwasserschutz**
- 5. Pflanzenliste**

## A. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes mit Textfestsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.
- PlanZVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg vom 08.08.1995 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1-7) BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, §16 BauNVO)

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit maximal II festgesetzt.

#### 2.2 Grundflächenzahl - GRZ (§19 BauNVO)

Die GRZ wird im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

WA 1 - GRZ 0.3

WA 2 - GRZ 0.3

WA 3 - GRZ 0.35

WA 4 - GRZ 0.35 Reihenendhäuser, GRZ 0.4 Mittelhäuser

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)

*Siehe  
A. Bauvorschrift*

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8.50 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

### **3. Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, §22 BauNVO)**

Offene Bauweise im Sinne des §22 Abs. 2 BauNVO als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, §23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt.

### **5. Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)**

Für die nordwestliche Randbebauung und die Bebauung um den Quartiersplatz ist die Stellung der baulichen Anlagen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 und 22 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sowie nach LBO genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen, sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurück zu stellen. Offene Stellplätze können zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie erstellt werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Reihenhausbauung sind in den Flächen für Nebenanlagen gemäß Planzeichnung herzustellen.

Im Straßenraum sind etwa 22 öffentliche Parkstände herzustellen. Bei der Planzeichnung handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung. Die genaue Position wird im Rahmen der Straßenplanung festgelegt.

### **8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) 24 BauGB)**

Innerhalb der im Plan festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ist der bereits vorhandene Lärmschutzwall in der im Schalltechnischen Gutachten (Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Brunnfeld / Im Ried der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, iSW, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, Dipl.-Ing. Wolfgang Rink, 22.01.1990) aufgeführten Weise weiterzuführen (Kronenhöhe 2.50 m, aufgesetzte Lärmschutzwand 1.00 m Höhe, Fußbreite des Walles 8.00 m). Er soll im dargestellten Bereich abgeflacht auslaufen. Der Lärmschutzwall ist zu bepflanzen und damit in die umgebende „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ zu integrieren.

Für den Wall sind die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen anfallenden Aushubmassen aufzuschütten.

An Fassaden im Dachgeschoß von Gebäuden, die entlang der mit dem Planzeichen (1) gekennzeichneten Baugrenzen liegen, müssen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorgenommen werden. Diese Fassaden sind den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen. Die Anforderungen an die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile sind entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu ermitteln.

#### **9. Flächen mit Leitungsrechten (§9 (1) 21 BauGB)**

Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts zugunsten des östlich gelegenen Nachbargrundstückes ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht gestattet. Dasselbe gilt auch für das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen. Die Pflanzung von flachwurzelnden Bäumen, Sträuchern und Hecken ist gestattet.

#### **10. Grünordnerische Festsetzungen**

##### **Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Flächenbefestigungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Der Fußgängerbereich/Quartiersplatz ist mit einer wassergebundenen Oberfläche zu versehen. Die Parkstände im öffentlichen Straßenraum sind aus wasserdurchlässigem Material (Rasenfugenpflaster) herzustellen.

##### **Regenwasserableitung (§ 9 (1) 14, 20 BauGB)**

Wege und Stellplätze sind in angrenzende Vegetationsbereiche zu entwässern.

##### **Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

(siehe Pflanzenliste im Anhang)

Auf den privaten Flächen ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Kinderspielplatz sind zwei großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Auf dem Quartiersplatz sowie an der Römerstrasse ist je ein grosskroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Lärmschutzwall ist mit Ahorn-Hochstämmen in Fortsetzung des Bestandes sowie mit standortgerechten freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.



Im öffentlichen Straßenraum sollen in Verbindung mit den öffentlichen Parkständen insgesamt 24 einheimische Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Bei der Planzeichnung handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung, die genaue Position wird im Rahmen der Straßenplanung festgesetzt.

#### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Auf der in der Planzeichnung unter 'A' festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind neun Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Wiese anzusäen und dauerhaft mit 2 Schnitten/Jahr zu erhalten.

Der in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwall (Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, §9 (1) 24, sowie der abgeflachte Teil des Lärmschutzwalles) ist in die Bepflanzung zu integrieren.

Auf der in der Planzeichnung unter 'B' festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind acht Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Wiese anzusäen und dauerhaft mit 2 Schnitten/Jahr zu erhalten.

Entlang des Grabens sind die vorhandenen Gehölze punktuell mit standortgerechten Sträuchern zu ergänzen. Die vorhandene Hochstaudenflur ist zu erhalten.

Die Pflege der Obstbäume und /-Wiese sowie der Gehölze entlang des Grabens ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

### 1. Gestaltung der Dächer (§74 (1) 1 LBauO)

#### Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt. Die nordwestliche, giebelständige Randbebauung zwischen Alfred-Löffler-Straße/Lärmschutzwall und Römerstraße ist mit einer Dachneigung von 35-40° auszuführen.

*2007-3853 - 3859*

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachflächenfenster, Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 50% der Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Die Breite der einzelnen Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die maßgebende Breite der Dachgaube wird an deren Fuß gemessen.

#### Dacheindeckung

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind im Planungsgebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt werden.

### 2. Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0.80 m bezogen auf die angrenzende öffentliche Fläche zulässig.

Entlang der westlichen und nördlichen Planzeitsgrenze sind zum Abfangen der Höhendifferenzen nur Naturstein-Trockenmauern aus regionstypischen Bruchsteinen mit einer maximalen Höhe von 0.60 m zulässig. Weitere Einfriedungen sind nur in Verbindung mit vorgepflanzten Laubholzhecken bis zu einer Höhe mit einer 0.80 m ab OK Mauer zulässig.

*Einseitigkeit: im Bereich mit Hecke bis max. 0,60 m*

*als Ausblick von 2. Etage an 18.05.*

### 3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche sicher und auf möglichst kurzem Wege erreichbar sein.

*z.B. Kalkbrennerei aus Umgebung  
oder z.B. graue Zirkonitgrundpartei*

## **D. Hinweise**

### **1. Benachrichtigung des Landesdenkmalamtes (§9 (6) BauGB)**

Im Planungsgebiet liegen Teile eines merowingerzeitlichen Gräberfeldes.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge der Erdarbeiten sind gem. §20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

### **2. Lärmschutz**

An Fassaden im Dachgeschoß von Gebäuden, in den mit dem Planzeichen (2) gekennzeichneten Baugrenzen ist mit Lärmemissionen der angrenzenden gewerblichen Betriebe zu rechnen.

Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden in Form passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Schallschutz an den Umfassungsbauteilen) werden empfohlen. Darüber hinaus kann über die Organisation der Wohnungsgrundrisse die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Bereich der Dachgeschosse vermieden werden.

### **3. Emissionen aus der Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Flurstücke grenzen an das Baugebiet an. Mit Emissionen aus dem landwirtschaftlichen Sektor ist daher zu rechnen. So sind Belastungen von Stäuben, Lärm und Gerüchen als ortsüblich hinzunehmen.

### **4. Grundwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt im äußeren Schutzbezirk des Heilquellenschutzgebietes für Thermalbrunnen der Thermalbad Bad Krozingen GmbH. Daher bedürfen Schürfungen, sonstige Abgrabungen und unterirdische Arbeiten in einer Tiefe unter der Oberfläche von mehr als 50 m einer gesonderten Genehmigung.

### **5. Pflanzenliste**

Bei der Bepflanzung des öffentlichen Raumes und der privaten Grundstücksflächen sind die in nachfolgender Pflanzenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Baumarten für die Wohnstraßen (empfohlene Pflanzgröße: 16/18 StU)

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus prunifolia 'Splendens'	Hahnendorn
Prunus x yedoensis	Zierkirsche
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	Stadtbirne

Baumart für Platz und Einmündung Römerstraße (empfohlene Pflanzgröße: 18/20 StU)

Juglans regia	Walnuss
---------------	---------

Baumarten für Spielplatz (empfohlene Pflanzgröße: 18/20 StU)

Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde

Baumart für Lärmschutzwall (empfohlene Pflanzgröße: 16/18 StU)

Acer campestre	Feldahorn
----------------	-----------

Standortgerechte freiwachsende Sträucher (Lärmschutzwall und Gärten)

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

**Pflanzenliste Bebauungsplan „Im Brunnfeld II“**

- 1. AUGUST 2002

Ballrechten-Dottingen, den.....



Christof Nitz  
Bürgermeister

Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

- 1. AUGUST 2002

Ausgefertigt, den .....



Christof Nitz  
Bürgermeister

Bürgermeister

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V. m. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom 08.08.2002.

10. AUGUST 2002

Ballrechten-Dottingen, den .....



Die Übereinstimmung vorstehender  
Fotokopie mit dem Original wird  
beglaubigt.

Ballrechten-Dottingen, den 10. AUGUST 2002

**Bürgermeisteramt**



A long, flowing handwritten signature in black ink, extending from the seal towards the right edge of the page.

GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN  
KREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „IM BRUNNFELD II“

BEGRÜNDUNG

FREIBURG, 01. AUGUST 2002

ARCHITEKTENGRUPPE F70  
SASS • FALLER UND PARTNER  
SCHEFFELSTRASSE 65

79102 FREIBURG

DIPL.- ING. CHRISTINE BOSCH  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
POSTSTRASSE 2

79098 FREIBURG

## **Inhalt**

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß des Bebauungsplanes**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Änderung und Aufhebung bestehender Bauvorschriften**
- 5. Bestehende Situation**
- 6. Städtebauliche Konzeption und Bebauung**
  - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.2 Bauordnungrechtliche Festsetzungen
  - 6.3 Grün- und Freiflächen
  - 6.4 Verkehrserschließung
  - 6.5 Ruhender Verkehr
  - 6.6 Lärmschutz
  - 6.7 Städtebauliche Daten
- 7. Ver- und Entsorgung**
  - 7.1 Versorgung
  - 7.2 Entwässerung
- 8. Umweltbelange, Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen i.S.d. §11 UVPG**
- 9. Kostenschätzung und Finanzierungsmaßnahmen**
- 10. Bodenordnung**



## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Dottingen, südlich des Ortsteiles Ballrechten und westlich des Ortsteiles Dottingen. Es bildet zukünftig den westlichen Ortsrand von Dottingen. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Südosten durch die nördliche Grenze der Flurstücke 3810 bis 3820 und die Alfred-Löffler-Straße,
- im Norden durch die Römerstraße,
- im Westen durch die südliche Grenze des Flurstückes 3098 (Teilstück) und der südlichen Grenze des Flurstückes 3099 (Teilstück).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke: 3821, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 31010, 31011 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 3099.

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an das Baugebiet "Im Ried II" und im Osten an das Baugebiet "Brunnfeld I" an.

## 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß des Bebauungsplanes

Die bisher erschlossenen Plangebiete sind für die Schaffung von neuen Wohngebäuden ausgeschöpft. In der Bevölkerung, insbesondere bei jungen Familien ist jedoch konkrete Nachfrage nach Bauland vorhanden. Um eine Abwanderung der jungen, ortsansässigen Bevölkerung zu vermeiden, ist die Erschließung von neuem Bauland dringend notwendig.

## 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim 2. Fortschreibung, Teilplan Ballrechten-Dottingen, Stand Oktober 1997 weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht in zwei Bereichen über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus. Die einbezogenen Flächen (Flurstück 3099 teilweise, sowie der Böschungsbereich des Bachlaufes) sind dort als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Bereich der Uferböschung und des Bachlaufes sind Ausgleichsmaßnahmen im Anschluß an die Bebauung vorgesehen.

Auf der Teilfläche des Flurstückes 3099 ist die Errichtung des erforderlichen Lärmschutzwalles geplant. Die Verlegung der Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes sichert einen städtebaulich attraktiven Ortsrand. Die Bebaubarkeit und Attraktivität der Grundstücke im Randbereich des Planungsgebietes wird gewährleistet. Darüber hinaus sind auf dieser Fläche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Da die einbezogenen Bereiche nicht bebaut werden sollen, bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes gewahrt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Änderung und Aufhebung bestehender Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan „Im Brunnfeld II“ überlagert im Bereich des Flurstückes 3821 (Teilstück) den Bebauungsplan „Im Brunnfeld I“. Durch den neuen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes in den überlagerten Bereichen aufgehoben. Ein separates Aufhebungsverfahren ist nicht erforderlich. Der Überlagerungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

#### **5. Bestehende Situation**

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland, Dauergrünland, Obstwiese).

Das Baugebiet liegt an einem Hang, der ein von Ost nach West verlaufendes Gefälle zwischen 2% und 6% aufweist. Die Darstellung des Geländes ist den Geländeschnitten in der Anlage zu entnehmen.

#### **6. Städtebauliche Konzeption und Bebauung**

##### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für das Neubaugebiet ist entsprechend der vorhandenen Baulandnachfrage und den Darstellungen im Flächennutzungsplan die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Das Baugebiet ist zur Deckung des Eigenbedarfes der Bevölkerung von Ballrechten-Dottingen geplant. Die Bebauung soll daher die derzeitig vorherrschenden Bedürfnisse der Bevölkerung nach Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigen. Darüber hinaus sollen die bestehenden dörflichen Baustrukturen der umgebenden Wohnquartiere berücksichtigt und weitergeführt werden.

Dementsprechend ist eine aufgelockerte, gemischte Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. Ein Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht vorgesehen, da die dörflichen Familien- und Sozialstrukturen erhalten bleiben sollen. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist daher auch pro Gebäude auf zwei begrenzt.

Den verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, werden Grundstücke unterschiedlicher Größe vorgeschlagen.

Zur Verhinderung ortsuntypischer, massiver Baukörper wird die GRZ für Einzelhäuser auf 0.3 begrenzt. Für Doppelhäuser und die Reihenhäuser ist eine GRZ von 0.35 festgesetzt. Nur für die beiden Reihemittelhäuser gilt eine GRZ von 0.4. Die Begrenzung der

GRZ dient zudem der Verringerung der maximal möglichen Versiegelung und damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal II festgesetzt. Die Begrenzung der Firsthöhe auf 8.50 m sichert ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes, das sich somit auch in die Eigenart der umgebenden Bebauung einfügt.

Aufgrund der Festsetzung der Geschosshöhe in Verbindung mit der zulässigen Firsthöhe kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden.

Mit diesem Baugebiet wird der zukünftige Ortsrandabschluß von Dottingen geschaffen. Um diesen deutlich zu markieren, ist für die abschließende nordwestliche Gebäudereihe eine Einzelhausbebauung und Giebelständigkeit vorgeschrieben.

Um die Gartenflächen von Bebauung weitestgehend freizuhalten, ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie der nach LBO genehmigungspflichtigen Nebenanlagen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist eine Vorzone von 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und den festen Garagen freizuhalten. Offene Stellplätze sind möglich.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Satzung mit Bauordnungsrechtlichen Regelungen (Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO) erlassen.

Die Bauordnungsrechtlichen Regelungen beschränken sich auf die wesentlichsten Regelungen zur Gebäudegestaltung und zur Gestaltung der Einfriedungen. Damit sollen Verunstaltungen vermieden und ein Mindestmaß an städtebaulicher Einheit gewährleistet werden.

Die Regelungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten sollen sicherstellen, daß die Dachflächen nicht zu stark zergliedert werden.

Die Festsetzung einer Dachneigung von 35-40° im Bereich der nordwestlichen Gebäudereihe soll einen einheitlichen Ortsrandabschluß gewährleisten. Für die sonstige Bebauung ist lediglich eine Mindest-Dachneigung festgesetzt, die auch eine Dachbegrünung noch zuläßt.

Die Einschränkung der Materialien zur Dacheindeckung soll die Schadlosgkeit der Sammlung und dezentralen Versickerung von Dachflächen-Niederschlagswasser sicherstellen und damit verhindern, dass den Bauherren in einem späteren Erlaubnisverfahren die dezentrale Versickerung nicht genehmigt wird.

Die maximale Höhe der Einfriedungen ist begrenzt, um einen geschlossenen Charakter der Baugrundstücke zu vermeiden. Darüber hinaus können so Sichtbehinderungen insbesondere im Bereich der Einfahrten ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen am Ortsrand sichert eine einheitliche gestalterische Ausbildung des westlichen Ortsrandabschlusses und die Verwendung ortstypischer Materialien.

### 6.3 Grün- und Freiflächen

Im südwestlichen Randbereich des Gebietes, am Ende der Stichstraße, ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Er liegt damit in dem Bereich mit der geringsten Verkehrsbelastung. Gleichzeitig ist er auch gut erreichbar für Kinder aus angrenzenden Wohngebieten.

Wird Spielplatz irgendwann nicht mehr benötigt, besteht die Option das Grundstück als Bauplatz umzunutzen.

Die großzügige Dimensionierung der Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße auch für große Fahrzeuge (Müllfahrzeuge) schafft gleichzeitig eine große befestigte Fläche für vielfältiges Kinderspiel im Straßenraum.

Im Kreuzungsbereich beider Erschließungsstraßen ist ein Quartiersplatz mit einem großen Baum und Sitzmöglichkeiten vorgesehen. Dieser soll im Neubaugebiet gleich zu Beginn eine eigene Identität fördern.

Sonstige im Bebauungsplan ausgewiesene begrünte Freiflächen dienen landespflegerischen und immissionstechnischen Maßnahmen.

### 6.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Gebietes an das äußere Straßennetz erfolgt im Süden über den bestehenden Anschluß Alfred-Löffler-Straße/Im Brunnfeld. Aus nördlicher Richtung wird das Gebiet über die L125 und die Römerstraße erreicht.

Die Erstellung eines zusätzlichen Anschlusses an die Alfred-Löffler-Straße wurde geprüft, kann aber nicht realisiert werden. Dies würde eine Unterbrechung des Lärmschutzwalles erfordern, was mit einer erheblichen Reduzierung der Lärmschutzwirkung einhergeht. Die im Lärmschutzgutachten ermittelten Immissionsbelastungen würden damit überschritten.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Erschließungsring, der die beiden bestehenden Anbindungen „Im Brunnfeld“ und „Römerstraße“ aufnimmt und weiterführt. Eine weitere Erschließungsstraße, die beidseitig als Stichstraße ausgeführt wird, erschließt die nordwestliche, abschließende Grundstücksreihe des Baugebietes. Das Erschließungssystem kann gegebenenfalls erweitert werden.

Am Ende der Stichstraße hinter dem Lärmschutzwall wird eine Wendemöglichkeit auch für große Fahrzeuge geschaffen, die gleichzeitig als Fläche für Kinderspiel im Straßenraum genutzt werden kann. Auf eine Wendemöglichkeit im Bereich Römerstraße wurde aus stadtgestalterischen Gründen und zur Begrenzung des Flächenverbrauchs verzichtet. Kleine Fahrzeuge können im Straßenraum wenden. Für große Fahrzeuge (Müllfahrzeug, Feuerwehr) besteht die Möglichkeit, über die Römerstraße zu abzufahren.

Die Römerstraße übernimmt in diesem Abschnitt jedoch keine Erschließungsfunktion für das Gebiet, ein befestigender Ausbau ist daher nicht erforderlich. Auch aus ökologischer Sicht sollte dieser Weg als unbefestigter landwirtschaftlicher Weg mit prägnanten Heckenstrukturen erhalten bleiben.

Es ist jedoch vorgesehen, den Abschnitt der Römerstraße etwas nach Südwesten zu verlegen, und damit den Böschungsbereich zu vergrößern um dort Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Der Weg soll mit breitfugig verlegtem Naturstein-Großpflaster gepflastert werden. Diese Maßnahmen sichern einerseits die Befahrbarkeit der Römerstraße (Wegbreite, Radien, Unterbau). Darüber hinaus wird zusammen mit der flankierenden Baumreihe ein Landschaftselement als Verbindung zwischen dem Ort und der Römervilla Heitersheim hergestellt.

Die Anliegerstraßen des Gebietes sollen in die bestehende Tempo 30-Zone integriert und entsprechend dem Gebietscharakter ausgebaut werden. Die Gesamtbreite und Aufteilung des Straßenraumes beträgt 8.30 m und orientiert sich damit an den bestehenden Straßen. Der Straßenraum ist als Mischfläche (niveaugleicher Ausbau) konzipiert und ist aufgeteilt in eine Fahrgasse von 4.80 m Breite und einen seitlichen 3.50 m breiten Streifen auf dem öffentliche Stellplätze und Bäume vorgesehen sind. Die großzügige Straßenraumbegrünung unterstützt die geschwungene Straßenführung und gliedert den Straßenraum.

Der Querschnitt der Verbindungsstraße von "Im Brunnfeld" und neuem Erschließungsring weist einen 7.00 m breiten Straßenquerschnitt im niveaugleichen Ausbau auf, der aufgeteilt ist in einen 1.50 m seitlichen Gehweg und ein punktuelle Engstelle (3.50 m) mit Parkstand und flankierenden Bäumen als geschwindigkeitsreduzierendes Element.

## **6.5 Ruhender Verkehr**

Die Zahl der zu errichtenden Stellplätze wird auf zwei pro Wohneinheit festgesetzt (vgl. Örtliche Bauvorschriften). Damit wird die Erfahrung in den angrenzenden Neubaugebieten berücksichtigt. Die dort lebende Bevölkerung verfügt aufgrund der Lage des Baugebietes und der spezifischen Familienstrukturen über einen Autobesatz von mindestens 2 Fahrzeugen pro Familie. Zudem sind die Grundstücke so groß, daß 2 Stellplätze/WE ohne Nachteile für die städtebauliche Situation errichtet werden können. Für die Reihenhäuser sind Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen.

Darüber hinaus sollte der öffentliche Raum weitgehend frei gehalten werden von Fahrzeugen. Die dort vorgesehenen Stellplätze sollen in erster Linie den Besuchern vorbehalten sein.

## **6.6 Lärmschutz**

Das Planungsgebiet ist durch Immissionen infolge Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm des angrenzenden Gewerbebetriebes beeinträchtigt. Im Zuge des Bebauungsplanes „Im Brunnfeld I“ wurde ein Lärmschutzgutachten für das gesamte Planungsgebiet Brunnfeld I und II in Auftrag gegeben (Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Brunnfeld/Im Ried, iSW, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, Dipl.-Ing. Wolfgang Rink, 22.01.1990, vgl. Anlage).

## Strassenverkehrslärm

Die durch den Straßenverkehr der K 4941 verursachten Immissionen übersteigen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete erheblich. Mit einem entlang der Straße und parallel zur Baugebietsgrenze zu schüttenden Lärmschutzwall kann eine deutliche Lärminderung erreicht werden. Dieser Wall ist in einem Teilstück bereits realisiert und im „Bebauungsplan Brunnfeld I“ bereits als „Grünfläche - Straßenverkehrsgrün“ ausgewiesen.

Die im Gutachten vorgeschlagene Lage des Lärmschutzwalles wird im Bebauungsplan „Im Brunnfeld II“ in Teilbereichen modifiziert. Um die Attraktivität und Nutzbarkeit der nordwestlichen Randgrundstücke zu sichern und aus städtebaulichen Gründen wird der Wall vom Bebauungsgebiet abgerückt errichtet. Er verläuft nun bis Mitte des Grundstückes 3099 parallel zum bestehenden Fuß- und Radweg und wird dann in Grundstücksmitte parallel zur Grundstücksgrenze 3099/3098 geführt. Der vorhandene Überweg über den bestehenden Graben kann dabei erhalten bleiben.

Die veränderte Lage des Lärmschutzwalles ist mit dem Gutachter abgestimmt. Die im Gutachten beschriebenen Abmessungen haben dabei weiterhin Gültigkeit: Der Wall ist mit einer Kronenhöhe von 2.50 m, einer aufgesetzten Lärmschutzwand von 1.00 m Höhe und einer Fußbreite von 8.00 m zu errichten. Im nordwestlichen Abschnitt wird er dabei stufenweise abgebaut. Der Lärmschutzwall ist zu begrünen und dadurch in die angrenzende „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ einzubinden.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen kann der Lärmschutzwall nicht höher bzw. länger aufgeschüttet werden. Dies hätte eine erhebliche Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke zur Folge und würde zu gestalterischen Defiziten bei der Ausbildung des Ortsrandes führen.

Daher treten in den Dachgeschossen von Gebäuden, deren horizontaler Abstand von der Oberkante des parallel zur Kreisstraße verlaufenden Schallschirmes weniger als 20 m beträgt, geringe Überschreitungen der Orientierungswerte (tags und nachts) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete auf.

Ein großer Teil dieses Bereiches erhöhter Lärmimmissionen bleibt daher unbebaut, hier wird der Kinderspielplatz und eine Wendeanlage errichtet. Von den durch Straßenverkehr verursachten Pegelüberschreitungen sind damit nur zwei Baugrundstücke betroffen. Eine Bebauung dieser Grundstücke ist jedoch aufgrund des erhöhten Wohnbauflächenbedarfes in Ballrechten-Dottingen notwendig. Auch erscheint das Freihalten dieser Grundstücke aufgrund wirtschaftlicher Aspekte nicht sinnvoll. Darüberhinaus ist ein baulicher Abschluß in diesem Bereich auch städtebaulich wünschenswert.

Die Fassaden der Dachgeschosse dieser mit dem Planzeichen (1) gekennzeichneten Baufenster sind den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen. Zum Schutz der Innenwohnbereiche im Dachgeschoß sind gemäß dieser Lärmpegelbereiche zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster bzw. Schalldämmung an den Umfassungsbauteilen vorzunehmen. Konkrete Anforderungen an die resultierende Schalldämmung sind entsprechend der Rechenvorschrift der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu ermitteln.

## Gewerbelärm

An das Planungsgebiet grenzt ein Kfz-Betrieb mit Tankstelle an. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Berechnung der Lärmeinwirkungen dieses Gewerbebetriebes auf das geplante Wohngebiet ergab eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes, an den Dachgeschoß-Fassaden der diesem Betrieb am nächsten gelegenen Grundstücken. Die Lärmminderungswirkung des Lärmschutzwalles ist dabei bereits berücksichtigt.

Durch die Anordnung des Kinderspielplatzes im betroffenen Bereich können die Wirkungen der durch Gewerbenutzung verursachten Immissionsbelastungen auf das Planungsgebiet zum Teil aufgefangen werden. Die darüber hinaus betroffenen Grundstücke sollen jedoch aus den oben bereits genannten Gründen mit Wohngebäuden bebaut werden.

Als Beurteilungsgrundlage kann zusätzlich noch die TA-Lärm (Punkt 6.7, Gemengelage) herangezogen werden. Eine Überschreitung der Werte ist danach zulässig, wenn gewerblich genutzte Gebiete und Wohngebiete aneinandergrenzen. In diesem Fall können die zugrunde gelegten Orientierungswerte an die der angrenzenden Gebietskategorie angeglichen werden. Die nach diesem Beurteilungsverfahren zulässigen Immissionspegel liegen damit deutlich unter den errechneten Lärmeinwirkungen des Gewerbebetriebes.

Diese Vorschrift behandelt zwar die Lärmsituation im Bestand, soll aber in diesem Fall zur Beurteilung der Belastungen und als Abwägungshilfe dienen. Die vorhandene, geringe Lärmeinwirkung durch Gewerbelärm wird aufgrund aller genannter Kriterien als zumutbar angesehen und ist daher in Kauf zu nehmen.

Die Baufenster der vier betroffenen Grundstücke sind mit (2) gekennzeichnet. Zum Teil greifen hier aufgrund der Überlagerung der Lärmbereiche bereits die oben genannten Schallschutzmaßnahmen. Zum Schutz der Innenwohnbereiche der darüber hinaus betroffenen Gebäude werden passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Schalldämmung an den Umfassungsbauteilen der Gebäude) empfohlen.

## 6.7 Städtebauliche Daten

Für das Baugebiet ergeben sich entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan und der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung folgende Grundstücks- und Flächenaufteilungen:

Insgesamt 34 Baugrundstücke davon:

- 18 Einzelhausgrundstücke
- 4 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke
- 6 Doppelhausgrundstücke
- 4 Reihenhaushausgrundstücke.

Gesamtfläche Baugebiet	23.778 m <sup>2</sup>	entspricht	100 %
Allgemeines Wohngebiet	17.173 m <sup>2</sup>		(72 %)
Öffentliche Erschließung	3.676 m <sup>2</sup>		(16 %)
Grün- und Freiflächen (Quartiersplatz, Spielplatz)	889 m <sup>2</sup>		(4 %)
Lärmschutzwall	538 m <sup>2</sup>		(2 %)
Ausgleichsflächen	1.502 m <sup>2</sup>		(6 %)

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telefon erfolgt über die in der Straße „Im Brunnfeld“ vorhandenen Leitungen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich des vorhandenen Straßenstiches.

Die Gasversorgung ist durch die Badenova sichergestellt, die Stromversorgung erfolgt durch das EnBW.

### 7.2 Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Vorfluter (Sulzbach) geleitet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Alfred-Löffler-Straße.

Der Entwässerungsentwurf mit ausführlicher Begründung ist der Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.

Die geplante Leitungstrasse innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zugunsten des östlich gelegenen Nachbargrundstückes gesichert. Aufgrund der Geländetopographie ist es kostengünstiger, die Hausanschlussleitung über das nebenliegende Grundstück zu führen.



## **8. Umweltbelange, Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen i.S.d. §11 UVPG**

### **8.1 Klima/Luft**

Im Planungsgebiet herrscht ein sommerwarmes / wintermildes Klima. Bioklimatisch bedeutsam ist das Auftreten von bis zu 40 wärmebelastenden Tagen/Jahr. Die großflächige Acker- nutzung begünstigt die Aufheizung. Zur Minderung der Wärmebelastung tragen die vorhandenen großen Kirschbäume bei.

#### **Eingriffssituation**

Bebauung und Versiegelung können die Erwärmung verstärken.

#### **Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen**

Durch Beschränkung der Grundfläche für Gebäude, Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie durch intensive Durchgrünung des Gebietes (Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen, Pflanzgebot auf privaten Flächen) wird einer Aufheizung entgegengewirkt.

#### **Bilanz**

Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

### **8.2 Wasser**

Im Planungsgebiet versickern die Niederschläge infolge der landwirtschaftlichen Nutzung an Ort und Stelle und tragen zur Grundwasserneubildung bei.

#### **Eingriffssituation**

Durch Bebauung und Flächenversiegelung wird die Grundwasserneubildung vermindert, da örtliche Versickerungsmöglichkeiten durch die schwer durchlässigen Lössböden beschränkt sind.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

Verwendung durchlässiger Beläge, Versickerung des auf Wege, Stellplätze und Zufahrten auftreffenden Niederschlags in angrenzende Vegetationsbereiche.

Von einer Versickerung ist trotz schwer durchlässiger Lössböden auszugehen, da kein zusätzliches Wasser auf die Fläche geleitet wird und dieses wie bisher versickern kann.

#### **Bilanz**

Da nicht das ganze anfallende Niederschlagswasser vollständig versickert werden kann, verbleibt eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung, die im Gebiet nicht kompensierbar ist.

### **8.3 Boden**

Die vorhandenen, landwirtschaftlich sehr wertvollen Böden erfüllen wichtige Funktionen als Filter, Puffer und Speicher, wobei im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen von einer Vorbelastung durch Stoffeinträge (Dünger, Biozide) ausgegangen werden kann.

**Eingriffssituation**

Im Bereich der bebauten und der versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren.

**Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen**

Beschränkung der bebaubaren Fläche; leichte Verbesserung der Bodenfunktionen im Bereich der Hausgärten durch Extensivierung gegenüber der vorhandenen Nutzung. Im Bereich der Ausgleichsflächen werden die Bodenfunktionen durch extensive Nutzung erheblich verbessert.

**Bilanz**

Die Eingriffsfolgen können zum Teil gemindert werden; dennoch verbleibt eine nachhaltige Beeinträchtigung, die nicht im Gebiet kompensiert werden kann.

**8.4 Biotope**

Im Planungsgebiet sind folgende Bestände mit Biotopfunktionen vorhanden:

Streuobstfläche (ca. 1.250 m <sup>2</sup> ):	hohe Biotopqualität
Fettwiese (ca. 4.000 m <sup>2</sup> ):	mittlere bis geringe Biotopqualität

**Eingriffssituation**

Durch die Bebauung gehen die genannten flächenhaften Biotopstrukturen sowie 16 große und 6 kleine Kirschbäume verloren.

**Ausgleichsmaßnahmen**

Im Plangebiet wird der Verlust der Streuobstwiese in einem Verhältnis von 1 : 1,2 ausgeglichen.

Auf öffentlichen Flächen, auf Ausgleichsflächen sowie durch Pflanzgebot auf Privatflächen werden mindestens 79 Bäume neu gepflanzt (24 kleinkronige Laubbäume im Straßenraum, 4 großkronige Laubbäume auf sonstigen öffentlichen Flächen, 17 Obstbäume auf Ausgleichsflächen, mindestens 34 Obstbäume auf Privatflächen).

**Ersatzmaßnahmen**

Im Bereich des verlängerten Lärmschutzwalls (538 m<sup>2</sup>) werden standorttypische artenreiche Gehölze angelegt, die nach entsprechender Entwicklungszeit hohe Biotopqualität als Nist- und Nahrungsbiotope für Vögel, Insekten und Kleinsäuger aufweisen.

Die neu entstehenden Hausgärten (11.720 m<sup>2</sup>) lassen aufgrund ihrer Größe zumindest in Teilbereichen extensive Nutzung und Struktureichtum (Obstbäume, Hecken, wechselnder Anbau) erwarten, so dass sie mittlere bis hohe Biotopqualität für Lebensgemeinschaften der Kulturlandschaft erreichen können.

**Bilanz**

Der Verlust hochwertiger flächenhafter Biotopstrukturen kann im Gebiet durch die Anlage gleichartiger Bestände im Verhältnis 1 : 1,2 ausgeglichen werden. Für den Verlust geringwertiger Biotopstrukturen wird durch die Herstellung hochwertiger Lebensräume Ersatz geschaffen, so dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

## **8.5 Orts- / Landschaftsbild**

In der waldarmen Landschaft des Markgräfler Hügellandes wird das Landschaftsbild stark von der Topographie und den charakteristischen Nutzungsformen dieses sehr fruchtbaren Altsiedellandes geprägt. Im Umgriff des Plangebietes sind dies Streuobstbestände und Intensiv-Obstanlagen.

### **Eingriffssituation**

Ein Streuobstbestand mit alten Kirschbäumen am Ortsrand von Dottingen geht verloren.

### **Vermeidungs- / Ersatzmaßnahmen**

Der westliche Ortsrand von Dottingen wird durch Pflanzgebot für Obstbäume in die umgebende Landschaft eingebunden.

### **Bilanz**

Es verbleibt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung.

Bestand	Planung
Bebaute Fläche	GR einschl. Garagen, Stellplätze, Zufahrten 5.365 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bebaute Fläche</b>	<b>5.365 m<sup>2</sup></b>
Befestigte Fläche	
Straße	Straße 3.150 m <sup>2</sup>
	Platz 178 m <sup>2</sup>
	Wirtschaftsweg 430 m <sup>2</sup>
<b>Summe Befestigte Fläche</b>	<b>112 m<sup>2</sup></b>
Grünfläche	
Acker	Hausgärten 11.808 m <sup>2</sup>
Wiese	Lärmschutzwall 538 m <sup>2</sup>
Obstwiese	Ausgleichsfläche 1.502 m <sup>2</sup>
Hochstaudenflur	erhaltene Hochstaudenflur 465 m <sup>2</sup>
	Spielplatz 711 m <sup>2</sup>
	Baumscheiben 96 m <sup>2</sup>
<b>Summe Grünfläche</b>	<b>15.120 m<sup>2</sup></b>
Bäume	
Kirschbäume, groß	Obstbaumhochstämme 17 St.
Kirschbäume, klein	Ausgleichsflächen 24 St.
	Straßenbäume Pflanzgebot Obstbäume 34 St.
	Hausgärten Solitärbäume 2 St.
	Spielplatz 1 St.
	Quartiersplatz 1 St.
	Zufahrt Römerstraße 1 St.
<b>Summe Bäume</b>	<b>22 St.</b>
	<b>79 St.</b>

### Flächennutzungen Gegenüberstellung Bestand - Planung

	Eingriff/Verlust	Vermeidung	Ausgleich	Ersatz	Ergebnis
Klima / Luft	Aufheizung durch Bebauung/Flächenversiegelung	Beschränkung der GR; Durchgrünung (57 Bäume mehr als Bestand)			Es verbleibt keine erhebliche / nachhaltige Beeinträchtigung
Wasser	9.249 m2 werden neu bebaut/ versiegelt: Minderung der Grundwasserneubildung	- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge - Wege und Stellplätze entwässern in angrenzende Vegetationsflächen			da Niederschläge nicht vollständig versickert werden können, verbleibt eine nachhaltige Beeinträchtigung, die nicht im Gebiet kompensiert werden kann
Boden	9.249 m2 werden neu bebaut/ versiegelt: Verlust der Bodenfunktionen	Beschränkung der GR	Verbesserung der Bodenfunktionen auf den Ausgleichsflächen und in den Hausgärten		Es verbleibt eine nachhaltige Beeinträchtigung, die nicht im Gebiet kompensiert werden kann
Biotope	Verlust von Biotopfunktionen: 1.249 m2 Streuobstwiese 4.080 m2 Wiese  16 St. Kirschbäume			1.502 m2 Ausgleichsfläche Obstwiese  11.720 m2 Hausgärten mit Obstbäumen und Hecken  538 m2 Lärmschutzwahl mit Gebüsch der pot.nat.Vegetation  711 m2 Spielplatz mit (z.T.) Gebüsch der pot.nat.Vegetation	
Orts-/Landschaftsbild	Verlust eines landschaftsbildprägenden Bestandes mit 16 Kirschbäumen		17 St. Obstbäume (Ausgl.fl.) 24 St. Straßenbäume 34 St. Obstbäume (Pflanzgebot Hausgärten) 4 St. Spielplatz/Platz Römerstraße	- Einbindung des Ortsrandes durch Pflanzgebot	Es verbleibt keine erhebliche / nachhaltige Beeinträchtigung

### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

## 9. Kostenschätzung und Finanzierungsmaßnahmen

Die Erschließungskosten werden im Rahmen des derzeitigen Planungsstadiums wie folgt überschlägig geschätzt:

Erschließung (Straßenbau mit Beleuchtung, Wasserversorgung und Entwässerung)	824.200 Euro
Kinderspielplatz	72.700 Euro
Lärmschutzmaßnahme	45.000 Euro
Ausgleichsmaßnahmen	55.500 Euro

Die Kosten für die Erschließung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß BauGB auf die Anlieger umgelegt.

## 10. Bodenordnung

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist Eigentümerin der gesamten Grundstücke des Plangebietes. Daher sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

Ballrechten-Dottingen, den **20. Aug. 2002**



*Christof Nitz*  
Christof Nitz  
Bürgermeister

Bürgermeister