

SATZUNG

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Kreis Breisgau Hochschwarzwald über die 1. Änderung des Bebauungsplanes

„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 11. September 2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Brunnfeld II“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung umfasst das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Im Brunnfeld II“ als WA 4 bezeichnete Gebiet.

§ 2

Aufhebung bestehender Vorschriften

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Brunnfeld II“, in Kraft getreten am 01. August 2003, werden bezüglich der Festlegung der Firsthöhe in dem als WA 4 bezeichneten Bereich (Bereich für Reihenhausbebauung) aufgehoben. Der Überlagerungsbereich ist dargestellt in der Anlage zum Bebauungsplan.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus:

1. dem Ausschnitt des Lageplanes (zeichnerischer Teil) und dem geänderten textlichem Teil vom 11. September 2003
2. den bisher schon geltenden örtlichen Bauvorschriften bestehend aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sowie den schriftlichen Festsetzungen,

§ 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 24.09.2003
Gez. Bernd Gassenschmidt,
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 24.09.2003



Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V. m. § 74 LBO
durch ortsübliche Bekanntmachung vom 16.10.2003.



Ballrechten-Dottingen, den 16.10.2003

Öffentliche Bekanntmachung

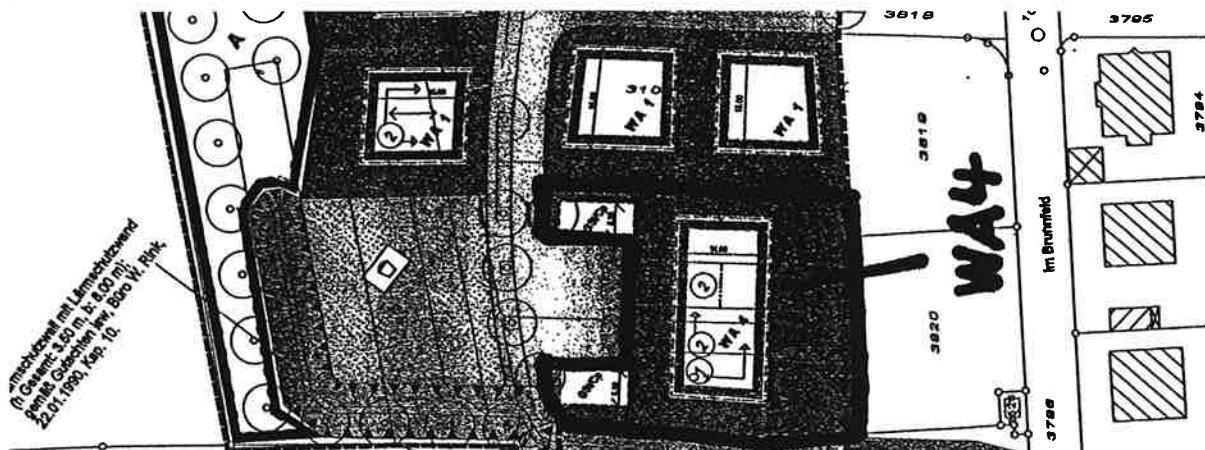
Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Brunnfeld II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 24. September 2003 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Brunnfeld II“ nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf den Bereich des WA 4 des Bebauungsplanes „Im Brunnfeld II“. Der Planbereich wird begrenzt durch:

Im Nordosten: Durch Flst.-Nrn. 3845 u. 3846
Im Nordwesten: Durch Flst.-Nr. 3105
Im Südwesten: Durch Flst.-Nr. 3821
Im Südosten: Durch Flst.-Nrn. 3820 u. 3819

Da sich die Änderungen auf den textlichen Teil beschränken gilt im einzelnen der Lageplan vom 01. August 2002. Die Änderung des Bebauungsplans (Bereich WA4) ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Die 1. Änderung des Bebauungsplan „Im Brunnfeld II“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Der geänderte Teil (nur schriftlicher Teil) des Bebauungsplanes kann einschließlich seiner Begründung im Rathaus der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Zimmer 6, Herrn Baumann während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan 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 Abs. 1 Nr. 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 16. 10. 2003
gez. Bernd Gassenschmidt, Bürgermeister

GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN
KREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN „IM BRUNNFELD II“

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

A. Aidung 24.09.2003

79282 Ballrechten-Dottingen , 24.09.2003

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 Reihenhäuser, GRZ 0.4 Mittelhäuser

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 jeweils 8,50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe im Bereich WA 4 beträgt 10,00 m. Sie ermittelt sich jeweils 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 m² 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.

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 Plangebietsgrenze 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.

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.

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. Kenntnisgabeverfahren 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“

Ballrechten-Dottingen, den 24.09.2003



Bernd Gassenschmidt
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 24.09.2003



Bernd Gassenschmidt
Bürgermeister

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V. m. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom 16.10.2003.

Ballrechten-Dottingen, den 16.10.2003



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Bernd Gassenschmidt", written over the seal.