

**Satzung:**

Fertigung 0

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Landkreis Breisgau -Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan "Am Holzweg I"

Der Gemeinderat hat am 4.7.1996 den Bebauungsplan "Am Holzweg I" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 1 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 3. Okt. 1983 (GBl. S 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S 860)

§ 1Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes.

§ 2Anlagen zur Satzung

## A. Bestandteile

a. "Bebauungsvorschriften"	vom 04.07.1996	Anlage 1, Blatt 1-4
b. "Zeichnerischer Teil" (M 1:500)	vom 04.07.1996	Anlage 2, 1 Blatt
c. "Schnitte" (M1:200) (nur hinsichtlich der Höhenstellung bindend)	vom 04.07.1996	Anlage 4, Blatt 1-4

## B. Beifügungen

- |   |                |                     |
|---|----------------|---------------------|
| a) "Begründung"                                       | vom 04.07.1996 | Anlage 3, Blatt 1-6 |
| b) "Funktionsplan" (M 1:500)                          | vom 04.07.1996 | Anlage 5            |
| c) "Flächennachweis" (M 1:500)                        | vom 04.07.1996 | Anlage 6            |
| d) "Übersichtsplan" (M 1:5000)                        | vom 04.07.1996 | Anlage 7            |
| e) "Bestimmungen über die<br>Grundstücksentwässerung" |                | Anlage 8            |

§ 3Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den **5. JULI 1996**



Bürgermeister

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 **25. SEP. 1996**



Christof Nitz  
Bürgermeister

**Bebauungsvorschriften**

Fertigung: 0  
 Anlage: 2  
 Blatt: 1-4

zum Bebauungsplan "Am Holzweg I" der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende Textliche Festsetzungen:

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.10 Arten der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Als Ausnahmen unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe (BauNVO § 4 (3) Nr. 4)
- Tankstellen (BauNVO § 4 (3) Nr. 5)

1.12 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Unzulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und

Speisewirtschaften (BauNVO § 6 (2) Nr. 3),

Gartenbaubetriebe (BauNVO § 6 (2) Nr. 6),

Tankstellen (BauNVO § 6 (2) Nr. 7)

sowie

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.20 Bauweisen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO) – siehe Planeintrag –

"Offene Bauweise", teilweise eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser".

"Besondere" (abweichende) Bauweise, entspricht der "offenen Bauweise", jedoch ohne Längenbegrenzung auf 50 m.

1.30 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 12, 16 - 21a BauNVO)

1.31 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- durch den jeweils geringeren Wert von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) oder von (durch Baugrenzen festgesetzter) überbaubarer Fläche, in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Höhenentwicklung.
- durch die Geschoßzahl (Z), bzw. durch die zulässige Höhenentwicklung.

Zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kann als Ausnahme ein Vollgeschoß im Dachraum (als Vollgeschoß zählendes oberstes Geschoß im Dachraum) zugelassen werden, wenn keine anderen Festsetzungen oder Vorschriften dieses Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.32 Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können als Ausnahme zugelassen werden.

Ferner ist die Überschreitung von Baugrenzen bis max. 2,00 m dann durch Garagen als Ausnahme zulässig, wenn die Garagen mit dem Hauptbaukörper zusammengefaßt werden und überwiegend innerhalb des Baufensters ("überbaubare Grundstücksfläche") liegen.

1.33 Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (siehe auch OZ 1.32 "Überschreitung von Baugrenzen!").

1.40 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 (a und b) BauGB)

1.41 Auf jedem Baugrundstück muß mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (z.B. Linde, Kastanie oder Nuß) gepflanzt werden.

1.42 Entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze müssen heimische Hecken und Sträucher (z.B. Feldahorn, Heibuche, Faulbaum, Vogelkirsche, Schlehe, Holunder) gepflanzt werden.

1.43 Der "Zeichnerische Teil" enthält Pflanzbindungen für Baumbestand und Pflanzgebote, soweit sie bestimmte festgelegte Standorte betreffen.

1.50 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.51 Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.

1.52 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen.

Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

2.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)2.10 Gestaltung der Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im gesamten Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Dacheindeckung festgesetzt.

Abweichender Bestand genießt Bestandsschutz.

Im "Zeichnerischen Teil" ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

- 2.11 Die Dachneigung (und die Firsthöhe) von Doppelhäusern muß einheitlich sein.
- 2.20 Gestaltung der Garagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.21 Garagen innerhalb der Baugrenze sind in das Gebäude mit einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Auf die "Garagenverordnung" vom 13.9.1989 bzw. auf die "Verwaltungsvorschriften über die Herstellung notwendiger Stellplätze" wird verwiesen.
- 2.30 Gebäudehöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
- 2.31 Für die höhenmäßige Einordnung der Hauptgebäude gilt die Festsetzung in den Geländeschnitten zum Bebauungsplan (maximale "Sockelhöhe": Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß). Falls die geplante Sockelhöhe eine Verteilung des Baugrubenaushubs auf dem Baugrundstück nicht zuläßt, kann insoweit ausnahmsweise eine größere Sockelhöhe zugelassen werden.
- 2.32 Als maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude an den jeweiligen Traufseiten zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand – Oberkante Dachhaut wird festgesetzt:
- Die maximale Höhenentwicklung der Hauptgebäude ist in den Schnitten durch Planeinschrieb festgesetzt:
- 2.33 Als maximale Gebäudehöhe für Nebengebäude und/oder Garagen an der jeweiligen Traufseite zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird festgesetzt: 3,00 m. Für Grenzgaragen wird auf die Vorschriften der LBO verwiesen.
- 2.34 Die Firsthöhe (und die Dachneigung) von Doppelhäusern muß einheitlich sein (siehe auch OZ 2.11)
- 3.00 Hinweise
- 3.10 Grundstücksentwässerung
- In die textlichen Festsetzungen der Baugenehmigung sind die als Anlage 8 beigefügten "Bestimmungen des Wasserwirtschaftsamtes Freiburg über die Grundstücksentwässerung" zu übernehmen.
- 3.20 Denkmalschutz
- Von Bodenfunden bei Erdarbeiten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Bauarbeiten betroffen sein sollten, ist unverzüglich das Landesdenkmalaamt zu benachrichtigen.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den **05. JULI 1996**



Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ballrechten-Dottingen:

Freier Architekt Karlheinz **Allgayer** Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18  
Telefax 0761 / 3 91 59

den 04.07.1996

Allgayer, freier Stadtplaner

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Plans sowie  
die textliche bezeichnung  
vorstehende Beschlüsse hierzu ergangene  
Beschlüsse des Gemeinderates der Gemeinde  
Ballrechten-Dottingen übereinstimmt.

Ausgefertigt, den **25. SEP. 1996**



Christof Nitz  
Bürgermeister

Bebauungsplan "Am Holzweg I"

**Begründung**1. Planungsabsichten1.1 Anlaß der Planaufstellung und bisheriges Aufstellungsverfahren

Im Zuge der vor Jahren erfolgten Aufgabe des früher bestehenden Müttergenesungsheimes der Caritas galt es, damals für den umfangreichen Gebäudekomplex eine neue Nutzung zu finden und das zugehörige Gelände entsprechend städtebaulich zu ordnen. Als neue Nutzung ergab sich eine gemischte Verwertung für vorwiegend freiberufliche Tätigkeiten (Ingenieurbüro, Arztpraxen und dergleichen) sowie für Wohnen. Da diese neue Nutzung jedoch umfangreiche Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung hat (beispielsweise Verkehrserschließung usw.) hat sich der Gemeinderat im Jahr 1989 entschlossen, durch einen Bebauungsplan diese Nutzungsänderung zu begleiten und zu steuern.

Das Verfahren wurde bis zum Satzungs-Beschluß durchgeführt, der Plan wurde jedoch bisher nicht rechtskräftig, da sich Änderungen in den Planungszielen abzeichneten und Anpassungen an den ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen angrenzenden Bebauungsplan "Holzweg II" anstanden. Da diese Gesichtspunkte inzwischen geklärt sind, soll vorliegender Bebauungsplan nun zur Rechtskraft gebracht werden.

Änderungen im Plankonzept, insbesondere aber die Abstimmung des Planentwurfes auf die neue LBO machen die erneute Offenlage des Planes notwendig.

Die inzwischen vollzogene Umnutzung des ehemaligen Müttergenesungsheims bzw. eine wohnbauliche Erweiterung wurde nach § 33 BauGB genehmigt.

1.2 Lage des Plangebietes

siehe Übersichtsplan

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen verfügt über einen rechtswirksamen FNP im Rahmen der Gesamtplanung für die Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim. Dieser stammt aus dem Jahr 1980 und ist z.Zt. in Fortschreibung.

In der gültigen Planfassung ist das Gelände des ehemaligen Müttergenesungsheimes noch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Geringfügige in das vorliegende Bebauungsplanverfahren einbezogene Flächen sind dort Außenbereich.

Für das nach SO anschließende Gebiet "Holzweg II" wird derzeit, parallel zur FNP-Fortschreibung ein punktuelles FNP-Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes am Holzweg I erfolgt als Entwicklung aus dem bestehenden FNP. Die zukünftige Planfassung des FNP wird entsprechend angepaßt.

## 2. Planung

### 2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Das Plangebiet ist optisch geprägt durch die differenzierte, z.T. auch unorganisch gewachsene Baumasse des ehemaligen Müttergenesungsheimes sowie durch die Hohlwegsituation der Castelbergstraße (Hauptfeldwegzufahrt). Wegen der Ortsrandsituation und der umgebenden kleinteiligen Bebauung stellt sich besonders die Frage der höhenmäßigen Einordnung sowie der Baukörpergrößen und landschaftlichen Einbindung zusätzlicher Bebauung.

Sehr langfristig gesehen muß das gesamte im Südosten anschließende Gelände als Wohnbauland-Erweiterungsfläche gesehen werden. Es galt bei der vorliegenden Planung, diese Weiterentwicklung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet stellt daher, zusammen mit dem Gebiet "Holzweg II" einen städtebaulichen Gesamtentwurf dar. In diesem Gebiet sind sowohl Wohnnutzung als auch Dienstleistungen bzw. freiberufliche Nutzung vorgesehen.

### 2.2. Art der baulichen Nutzung

Die angestrebte bzw. vorhandene Nutzung wird abgedeckt durch das überwiegend ausgewiesene "Allgemeine Wohngebiet" nach § 4 BauNVO. Auch die konzentrierte Nutzung der ehemaligen Müttergenesungsheimgebäude für Arztpraxis, Ingenieurbüro und dergleichen wird noch in diesem Rahmen gesehen, da auch Wohnungen dort vorgesehen wurden. Im übrigen ist von Bestandsschutz auszugehen.

Zur Betonung des Wohngebiets-Charakters (Einfügung in die Umgebung) sind Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 4 ("Gartenbaubetriebe") und Nr. 5 ("Tankstellen") im WA ausgeschlossen.

Für Flst. Nr. 145 (Teil) ist "Mischgebiet" (MI) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich der Gesamtplanung am Holzweg I und II, der schwerpunktmäßig für Dienstleistung und freiberufliche Nutzung vorgesehen ist. Seine Lage ist vor allem bestimmt durch die zukünftige Erschließung durch Anbindung an die Kreisstraße K 4941 (Alfred-Löffler-Str.)

im Südosten des Baugebietes. Die Überplanung von Flst. Nr. 145 stellt insofern einen Vorgriff aus diesem Planbereich (Holzweg II) dar.

Dieses Mischgebiet wurde im Hinblick auf seine Zweckbestimmung und insbesondere seine Verträglichkeit mit angrenzender vorhandener und zukünftiger Bebauung eingeschränkt:

Unzulässig sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 "Einzelhandelsbetriebe", "Schank- und Speisewirtschaften", Nr. 6 "Gartenbaubetriebe" und Nr. 7 "Tankstellen", sowie "Vergnügungsstätten" im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Neuausweisungen:

Entsprechend der vorgesehenen, nicht zu hohen Bebauung am bis auf weiteres neuen Ortsrand nach Norden wurde dort grundsätzlich Eingeschossigkeit festgelegt. Die erwünschten steileren Dachneigungen, welche teilweise im Plan festgesetzt sind, bzw.

zugelassene relativ hohe Kniestöcke (in Einzelfällen), können dazu führen, daß die Dachräume als oberste Geschosse auf die Zahl der Vollgeschosse zählen. Eine Ausnahmegesetzvorschrift in den textlichen Festsetzungen regelt, daß diese zusätzlich zur festgesetzten Geschosßzahl in den Nutzungsschablonen zugelassen werden können. Festgesetzte Grund- und Geschosßflächenzahlen sind als Obergrenzen zu verstehen. Im Zusammenwirken verschiedener anderer Festsetzungen (Geschosßzahl, überbaubare Grundstücksfläche) kann sich ergeben, daß diese Höchstwerte nicht in jedem Fall erreichbar sind.

Bestand:

Die sehr aufgegliederte und in ihrer Höhenentwicklung stark differenzierte Baumasse des ehemaligen Müttergenesungsheimes läßt eine Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Grund- und Geschosßflächenzahl bzw. zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht leicht zu. Planerische Zielsetzung war es hier, die Größenordnung des baulichen Bestandes festzuschreiben bzw. (im Bereich der höheren Gebäude) die mögliche Umgestaltung auf das Maß zu beschränken, welches eine Aufstockung (Aufsetzen eines geneigten Daches) und geringfügige bauliche Erweiterung ermöglichte.

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde daher unter dieser Zielsetzung ein relativ eng um den Bestand gezogenes Baufenster gewählt. In den von vorgenannten Umbauabsichten nicht erfaßten Bereichen wurde die Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhe) festgeschrieben. Im Umbaubereich wurde die bauliche Höhenentwicklung durch 3 Schnitte festgeschrieben. Sie regeln die maximale Höhenausdehnung.

### 2.3.1 Bauweise

Im Bereich der vorgesehenen Neubebauung wurde eine "offene Bauweise", teilweise eingeschränkt auf die beabsichtigte städtebauliche Wirkung, nämlich "Einzelhaus" festgesetzt.

Der bauliche Bestand weist z.T. eine größere Längenausdehnung als 50 m auf. Aus diesem Grund wurde eine "besondere (abweichende) Bauweise" festgesetzt, welche hinsichtlich der Grenzabstände der offenen Bauweise entspricht, aber die 50 m-Begrenzung nicht aufweist. Die tatsächliche Begrenzung der Längenausdehnung der Baukörper erfolgt also durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

### 2.3.2 Grüngestaltung und Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält Pflanzbindungen für schützenswerten Bestand auf dem rückwärtigen Teil des ehemaligen Müttergenesungsheim-Grundstück. Diese Festsetzung soll die Einbindung des teilweise neuen Ortsrandes in die Landschaft und in den baulichen Bestand (stark durchgrünte Gärten bei den bestehenden Einfamilienhäusern) unterstützen.

Weiterhin sind textliche und zeichnerische Pflanzgebote ausgesprochen.

Der relativ geringe Umfang des Plangebietes umfaßt nur 2 noch nicht bebaute Grundstücke.

Fist. Nr. 145 enthält derzeit einen Spalierobstbestand in landwirtschaftlicher Monokultur. Der Landschaftsplan zum FNP bewertet diesen "ohne größeren ökologischen Wert".

Zum Ausgleich würden auf diesem Grundstück Pflanzgebote festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem vorstehend beschriebenen Aufstellungsverfahren Holzweg II war zwischenzeitlich daran gedacht, dieses Grundstück dort mitzuerfassen. Diese Planung enthält auch einen Grünordnungsplan, welcher die Eingriffe bewertet und Ausgleichsmaßnahmen nachweist.

F1st. Nr. 3779/2 sieht die Bebauung mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus vor. Seine Lage auf dem Grundstück wurde so gewählt, daß wertvoller Baumbestand möglichst geschont wird (Eingriffs-Minimierung). Verbleibende Bäume wurden unter Pflanzbindung gestellt.

Das textliche Pflanzgebot (Bebauungsvorschriften OZ 1.42) zur Randeingrünung mit einheimischen Gehölzen erfüllt über seine städtebauliche Zielsetzung (landschaftliche Einbindung) hinaus auch Ausgleichsfunktion.

## 2.4 Städtebauliche Gestaltung

Bereits bei den Vorüberlegungen zur Erstellung des Bebauungsplanes "Am Holzweg I" war man sich grundsätzlich darüber einig, die Neubebauung, soweit sie Wohnhäuser betrifft, möglichst der "gewachsenen Bauweise" auf dem Dorf anzupassen, nämlich eine eingeschossige Bebauung mit steilerem Dach vorzusehen. Dies bot sich auch für die jetzt überplante Baufläche an, obwohl zum einen die Nutzung für die Dienstleistungsbetriebe eine höhere Baukörperentwicklung verlangt und zum anderen auch der städtebauliche Übergang zum ehemaligen Müttergenesungsheimgebäude mit seiner massiven Erscheinungsweise bewältigt werden mußte.

Nicht zuletzt wegen der höhenmäßigen Einordnung der Erschließungsflächen und der jeweiligen Sockelhöhen der Gebäude wurde bereits im Vorfeld der Planung eine sorgfältige Höhenaufnahme des Geländes vorgenommen. Das Gelände steigt diagonal durch das Baugebiet um ca. 5 m an. Im höheren Bereich kommen nach dem Entwurf die Einzelhäuser zu stehen - dort wollte man bei der eingeschossigen Bebauung bleiben. Im tiefer gelegenen Bereich bzw. im Übergangsbereich zum Gebäude des ehemaligen Müttergenesungsheimes (jetzt Fa. Taberg) kann auch eine zweigeschossige Bebauung (mit ausbaufähigem Dach) sowohl den Nutzungsgesichtspunkten als auch den städtebaulichen Vorgaben Rechnung tragen. Bei der Durcharbeitung des Planes wurde auf eine sorgfältige Untersuchung über die Höhenverstaffelung der Baukörper geachtet (siehe Geländeschnitte I-I bis VIII-VIII) und die Höhenstellung der Baukörper (Sockelhöhe) entsprechend festgesetzt.

## 2.5 Verkehr

### 2.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt, wie bisher, über die Castellbergstraße bzw. die Kreisstraße.

Die oben bereits erwähnte vorgesehene Erweiterung des Gebietes nach Süden macht jedoch eine Erschließungsmöglichkeit notwendig, welche nicht die etwas ungünstige Einmündung der Castellbergstraße bzw. der Alten Kirchstraße in die Kreisstraße benützt. Hierzu ist im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes angedeutet, daß, gegenüber der Zufahrt zum Baugebiet "Mühlematte" von der Kreisstraße her eine leistungsfähige Erschließung möglich sein wird. Zum Zeitpunkt der späteren Verwirklichung dieses Anschlusses kann der Bereich der Castellbergstraße, welcher innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt, in seiner Bedeutung als verkehrsberuhigter Bereich weiter abgestuft werden.

### 2.5.2 Innere Verkehrserschließung

Hierfür wurden über die bisher schon vorhandene Verkehrsfläche der Castellbergstraße hinaus keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Die beiden im rückwärtigen Gelände des ehemaligen Müttergenesungsheimes ausgewiesenen Baugrundstücke werden über private Zuwegung erschlossen. Der neu angelegte Parkplatz für den Altbestand im Westen der Castellbergstraße besitzt gebündelte Zufahrten.

Flst. Nr. 145 wird bei Verwirklichung der neuen Kreisstraßen-Zufahrt (Holzweg II) von Süden her erschlossen werden. Damit kann die Zufahrt zur Castellbergstraße entfallen und diese somit entlastet werden.

### 2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der relativ geringfügigen Baugebietserweiterung ist durch Anschluß an die gemeindlichen Versorgungsanlagen sichergestellt.

### 3. Folgeeinrichtungen

Wegen der relativ geringen Größe des Baugebietes, insbesondere wegen der relativ geringen zusätzlich vorgesehenen Bebauung sind Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen der öffentlichen Hand und Privater nicht zu erwarten.

### 4.0 Städtebauliche Daten

Siehe Plan "Flächennachweis" (Anlage 5)

Auf Dichteberechnung sowie Ermittlung der Zahl möglicher Einwohner wird im vorliegenden Fall verzichtet, da sich zum einen durch die starke Betonung von freiberuflicher Tätigkeit realistische Zahlen hierfür nicht ergeben, zum anderen die zu erwartende geringe Einwohnerzahl unter keinem Aspekt von Interesse ist.

### 5.0 Kosten

Kanalisation	DM 56.000,--
Wasserversorgung	DM 20.000,--
Straßenbau- und Beleuchtung	<u>DM 30.000,--</u>
Gesamtkosten	DM 106.000,--
zzgl. ges. MWSt.	

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung läßt sich aufgrund freiwilliger Vereinbarung vollziehen. Die Gemeinde behält sich jedoch sämtliche nach BauGB möglichen Ordnungsmaßnahmen vor, um gegebenenfalls die Vollziehbarkeit der Planung sicherzustellen.

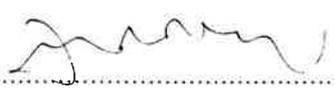
Gemeinde Ballrechten-Dottingen.



  
Nitz, Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18  
Telefax 0761 / 3 91 59

04.07.1996

  
Allgayer, freier Stadtplaner

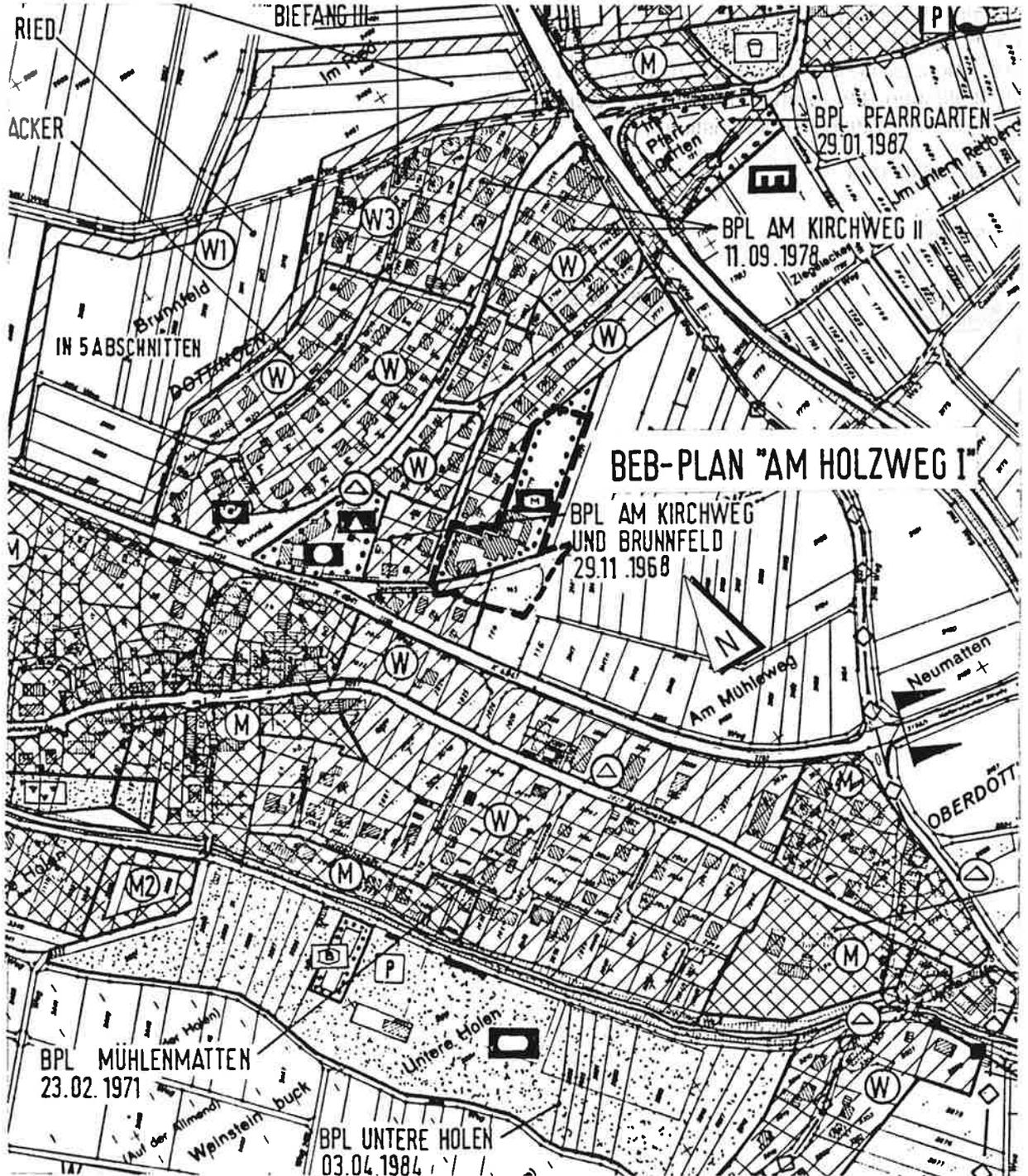
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 25. SEP. 1996



  
Christof Nitz  
Bürgermeister

Bebauungsplan " Am Holzweg I"



Übersichtsplan

M 1:5000

4. 7. 96

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau · Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

### Bestimmungen über die Grundstücksentwässerung

1. Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Ballrechten-Dottingen mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal in Grißheim abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

2. Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
3. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

4. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
5. In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstückes nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
6. Die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.
7. Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt / Gemeinde anzuwenden.

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 ..... 25. SEP. 1996 .....



  
Christof Nitz  
Bürgermeister