

Satzung

über die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Holzweg I“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen in öffentlicher Sitzung am 15. Oktober 1998 eine erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Holzweg I“ beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom Mai 1998 maßgebend. Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 145, 145/1, 145/2 und 3779 der Gemarkung Dottingen.

§ 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Form des Deckblattes nach dem Stand vom 15. Oktober 1998 zum Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung.

Entlang der Alten Kirchstraße sind sieben zusätzliche Stellplätze verbindlich anzulegen. Dafür sind im zeichnerischen Teil sieben Stellplätze ausgewiesen. Deren Standorte sind bindend.

§ 3 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 15. Oktober 1998.



Christof Nitz, Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß der Inhalt dieser Satzung sowie die Beschlüsse des Gemeinderats, die zur Ausführung dieser Satzung erforderlich sind, dem Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen am 15. Oktober 1998 bekannt sind.

Ausgefertigt, den 20. OKTOBER 1998



Christof Nitz
Bürgermeister

Begründung

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Holzweg I“

1. Erfordernis der Planänderung, Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Ingenieurgesellschaft TABERG und die medizinischen Praxen im Gebäude des ehemaligen Müttergenesungsheimes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Castellbergstraße expandieren sehr stark. Die vorhandenen Räumlichkeiten reichen schon geraume Zeit nicht mehr aus.

Dem Betriebsinhaber der Firma TABERG ist es nun gelungen, die notwendigen Flurstücke auf der Südseite der Castellbergstraße für die Erweiterung seines Planungsbüros und die Umsiedelung einer Praxis aus dem medizinischen Bereich zu erwerben. Auf den Grundstücken Flurstücke Nrn. 145 und 145/2 werden drei zweigeschossige Häuser errichtet. Davon wird ein Gebäude als Planungsbüro genutzt, ein weiteres Gebäude beherbergt Räume für eine physiotherapeutische Praxis sowie die zugehörige Wohnung für den Betriebsinhaber, das dritte Gebäude bleibt der Wohnnutzung vorbehalten.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Holzweg I“ weist auf den Grundstücken ein einzelnes übergroßes Baufenster für einen Betrieb des sogen. „weißen Gewerbes“ aus: ein Büro- und Wohngebäude. Das der ursprünglichen Planung zugrundeliegende Vorhaben läßt sich nicht mehr realisieren. Die Gemeinde sieht sich nun veranlaßt, aus arbeitsmarktpolitischen und infrastrukturellen Gründen mit der Fortschreibung des Bebauungsplanes den vorhandenen Betrieben die Option einer Erweiterung und damit Konsolidierung ihrer Arbeitsbedingungen einzuräumen.

Daß die Bauvorhaben verwirklicht werden, daran besteht in der Gemeinde ein lebhaftes öffentliches Interesse, weil es sich nachhaltig positiv auf den Arbeitsmarkt am Ort auswirken wird.

Der Gemeinderat erkennt darin das Erfordernis, den Bebauungsplan zu ändern.

Mit den Festsetzungen der Planänderung wird gewährleistet, daß sich das beschriebene Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügt.

2. Inhalt der Planänderung

2.1. Art der baulichen Nutzung: das ausgewiesene Mischgebiet bleibt ausdrücklich erhalten.

2.2. Maß der baulichen Nutzung: die bisherige Grundflächenzahl für die maximal überbaubare Grundstücksfläche bleibt auf dem ausgewiesenen Wert von 0,4 bestehen, ebenso die bereits festgesetzte Geschoßflächenzahl auf dem Wert von 0,8.

Gleichzeitig wird die zulässige Dachneigung aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen auf 40° angehoben. Die Gebäude sind nämlich sehr schmal und sollen durch ein steileres Dach auch oberhalb der Vollgeschosse noch vernünftig nutzbar sein, um künftigen weiteren Flächenbedarf einzuschränken. Durch die schmale Form der Häuser in Verbindung mit der Dachneigung ist überdies gewährleistet, daß die Höhenentwicklung der Gebäude nicht über das schon bisher zugelassene planerische Maß hinausreicht.

2.3. Verkehrsplanung: gesonderter Verkehrsplanungen bedarf das Vorhaben weder für den ruhenden noch für den fließenden Verkehr. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden zusätzliche 7 Stellplätze für den ruhenden Verkehr entlang der Alten Kirchstr. in unmittelbarer Nachbarschaft zu den neu entstehenden Bauvorhaben als verbindlich festgesetzt - gegenüber dem Ist-Zustand eine spürbare Verbesserung.

2.4. Grünplanung: die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden lediglich hinsichtlich des Standortes der anzusetzenden Bäume und Sträucher angepasst. An ihrer Zahl ändert sich nichts. Einen erhaltenswerten Baum- oder Grünbestand gibt es auf dem zu

ändernden Plangebietes nicht. Das geht schon aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan hervor.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung ist im Flächennutzungsplan in seiner aktuellsten Fassung in einer weit umfangreicheren Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und enthalten. Schon der rechtsgültige Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung weist den zu ändernden Bereich des Flurstückes Nr. 145 als Mischbaufläche mit zahlreichen Nutzungseinschränkungen aus. Insoweit ändert sich künftig an der planerischen Aussage zur möglichen Nutzung des Flurstückes nichts. Die Änderung des Bebauungsplanes ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe auch Bestätigung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 18.08.1998).

4. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich hinsichtlich der Baumöglichkeiten lediglich auf das Flurstück Nr. 145, hinsichtlich zwei zusätzlicher Pflanzgebote darüberhinaus auf das unmittelbar angrenzende Flurstück Nr. 145/1, bezogen auf die neu entstehenden 7 Stellplätze auf Flurstück Nr. 3779, allesamt auf Gemarkung Dottingen.

5. Umweltverträglichkeit

Auf der Grundlage der Umwelterheblichkeitsprüfung wurde eine Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planänderung vorgenommen. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß aufgrund der Umsetzung des Gebots flächensparender Wohnformen einestils die Umweltfaktoren am gegenwärtigen Standort nicht mehr belastet sein werden als durch den schon rechtsgültigen Bebauungsplan, andererseits vermieden wird, daß noch freie unbebaute Flächen durch menschliche Siedlungstätigkeit damit an anderer Stelle in Anspruch genommen wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich insoweit für die Umwelt nicht nachteilig aus. Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind in Anbetracht der Größe des Plangebietes weder zweckmäßig noch geboten. Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält bereits eine Vielzahl von naturschutzrechtlich relevanten Bestimmungen, die denkbare Eingriffe ausgleichen und die ihrerseits auch auf den abzuändernden Planbereich übergehen.

6. Auswirkungen der Planänderung

6.1. Infrastruktur

Die Realisierung der Bebauungsplanänderung erfordert keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen seitens der Gemeinde.

6.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung macht keine neuen Erschließungseinrichtungen und auch keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen bereits in der unmittelbar vorbeiführenden Gemeindestraße. Soweit zusätzliche Hausanschlußleitungen herzustellen sind, obliegt diese Aufgabe nach den einschlägigen Satzungsbestimmungen der Gemeinde dem Träger des Vorhabens.

6.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, daß die Umsetzung der Planänderung einen naturschutzrechtlich bedeutsamen Eingriff im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes für sich gesehen nicht darstellt. Allenfalls wird durch die verdichtete Bauweise die überbaubare Fläche größer.

Dieser menschliche Flächenanspruch lässt sich weder innerhalb noch außerhalb des Plangebietes ausgleichen. Die verbleibenden Flächen im Plangebiet sind nicht groß genug, um sie mit umfangreichen Pflanzgeboten zu belegen oder durch großzügige Grünflächen mit Sinngehalt auszugleichen. Auch denkbare Dachbegrünung scheidet wegen der starken Neigung der Dächer aus.

Der Zielkonflikt zwischen dem Gebot des flächensparenden Bauens einerseits, der Vermeidung naturschutzrechtlicher Eingriffe andererseits, ist im konkreten Fall nicht sinnvoll lösbar und aus den eingangs dargelegten, die Belange des Naturschutzes überwiegenden, Gründen hinzunehmen.


6.4. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung der Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine Kosten, die von der Gemeinde zu tragen wären.

7. Hinweise nach § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches:

Im Bereich des „Holzweges“ sind merowingerzeitliche Grabfunde („Alemannenfriedhof“) bekannt. Das Landesdenkmalamt ist vom Träger der Erschließungsmaßnahmen und vom jeweiligen Bauherrn mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Das Landesdenkmalamt wird tätig, wenn relevante Funde im Sinne des Denkmalschutzes bei Erdarbeiten zu Tage treten.

Ballrechten-Dottingen, den 15. Oktober 1998


.....
(Christof Nitz, Bürgermeister)



Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die darin enthaltenen Angaben zur Ausführung des vorliegenden Bebauungsplans mit dem Inhalt der kommunalen Beschlüsse der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ausgefertigt, den 20. OKTOBER 1998




Christof Nitz
Bürgermeister

Verfahrensübersicht

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Holzweg I“

Einleitungsbeschuß des Gemeinderates: 04. Dezember 1997

Offenlageverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB: 03. August bis einschl. 04. September 1998

Satzungsbeschuß des Gemeinderates: 15. Oktober 1998

Ortsübliche Bekanntmachung: 22. Oktober 1998

Satzung in Kraft getreten: 22. Oktober 1998

Ballrechten-Dottingen, den 22. Oktober 1998



Christof Nitz
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung**Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Holzweg I"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in öffentlicher Sitzung am 15.10.1998 für das Gebiet der Flurstücke Nrn. 145, 145/1, 145/2 und 3779 der Gemarkung Dottingen die nachfolgend abgedruckte Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Holzweg I" des Baugesetzbuches (BauGB) förmlich verabschiedet.

Mit der heutigen Veröffentlichung tritt die Satzungsänderung unmittelbar in Kraft (§ 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 -Bundesgesetzblatt I Seite 2141).

Der Planbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung. Sie ist im folgenden abgedruckt:

Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplanes "Am Holzweg I"

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen in öffentlicher Sitzung am 15. Oktober 1998 eine erste Änderung des Bebauungsplanes "Am Holzweg II" beschlossen.

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom Mai 1998 maßgebend. Die Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 145, 145/1, 145/2 und 3779 der Gemarkung Dottingen.

§ 2**Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Form des Deckblattes nach dem Stand vom 15. Oktober 1998 zum Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung.

Entlang der Alten Kirchstraße sind sieben zusätzliche Stellplätze verbindlich anzulegen. Dafür sind im zeichnerischen Teil sieben Stellplätze ausgewiesen. Deren Standorte sind bindend.

§ 3**Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 15. Oktober 1998
gez. Christof Nitz, Bürgermeister

Der geänderte Bebauungsplan kann mit allen zugehörigen Planteilen einschließlich seiner Begründung beim Bürgermeisteramt Ballrechten-Dottingen, Rathaus, Alfred-Löffler-Str. 1, Zimmer Nr. 5 / Herrn Singler, während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangt werden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 des Baugesetzbuches über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, weisen wir hin.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung werden gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches unbeachtlich, wenn die Verletzung der obengenannten Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit der heutigen Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Werden Mängel geltend gemacht, so ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Ballrechten-Dottingen, den 20. Oktober 1998
gez. Christof Nitz, Bürgermeister

