

Eing. 15. FEB. 2000

Satzung

über die zweite 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 03. Februar 2000 eine zweite Änderung des Bebauungsplanes „ Am Holzweg I “ beschlossen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) nach der bereinigten Fassung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 in Verbindung mit dem Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578) mit allen ihren nachfolgenden Änderungen bis hin zur letzten aktuellen Fassung vom 19. Juli 1999 (GBl. S. 292)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom Oktober 1999 maßgebend. Die Änderungen erstrecken sich auf die Flurstücke Nr. 145, 145/5, 145/6 und 3779 der Gemarkung Dottingen.

§ 2

Anlagen zur Änderungssatzung

Bestandteile

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| a.) Zeichnerischer Teil (M=1:500) | vom 03.02.2000 (Anlage 1) |
| b.) Schnitt VII – VII (M=1:200) | vom 03.02.2000 (Anlage 2) |

Beifügung

- | | |
|----------------|----------------|
| c.) Begründung | vom 03.02.2000 |
|----------------|----------------|

§ 3

Zeichnerische Neufassung

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes, sowie der Schnitt VII – VII werden, zur besseren Übersicht, mit dem 2. Änderungsverfahren durch eine Neufassung ersetzt. Sämtliche zeichnerischen Festsetzungen aus der Ursprungsfassung und der 1. Änderungsfassung fließen in den auf dem Stand vom 03.02.2000 gezeichneten Bebauungsplan mit ein. Die bisherigen zeichnerische Fassungen verlieren damit ihre Gültigkeit. Der Schnitt VII – VII, in seiner aktuellen geänderten Fassung, wird Bestandteil der Satzung.

§ 4

Inhalt der Bebauungsplanänderung

1. Die ausgewiesenen Baufenster für die Flurstücke Nr. 145, 145/5 und 145/6 der Gemarkung Dottingen werden erweitert.
2. Die Angabe der Dachneigung, der Flurstücke 145, 145/5 und 145/6, wird auf SD 15° - 40° begrenzt.
3. Durch Schnitt VII – VII wird die maximale zulässige Höhenentwicklung des Flachdachkomplexes im nordöstlichen Abschnitt von Flurstück Nr. 3779 um 2m angehoben.
4. Im 1. Änderungsverfahren waren an der Alten Kirchstraße Stellplätze ausgewiesen. Diese Stellplätze werden nun, durch das 2. Änderungsverfahren, auf den Flurstücken 145, 145/5 und 145/6 angesiedelt.

§ 5

Inkrafttreten

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

Ballrechten – Dottingen, den 04. FEBRUAR 2000



Christof Nitz, 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 04. FEBRUAR 2000



Christof Nitz
Bürgermeister

Begründung

Der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „ Am Holzweg I “

1. Das Erfordernis der Planänderung ergibt sich daraus, daß die erste Änderung des Bebauungsplanes vom 15. Oktober; den Entwurfsplänen, des Neubaus der Ingenieurgesellschaft TABERG GmbH und der medizinischen Praxen angepaßt wurde.

Das ursprüngliche Bauvorhaben vom Oktober 1998 läßt sich nicht mehr realisieren. Da in dieser Ausführung das Baufenster keine zweckmäßige Bebauung zulässt, sieht sich die Gemeinde veranlaßt den Bebauungsplan nochmals fortzuschreiben. Der Gemeinderat erkennt darin die Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern. Mit der Festsetzung der Planänderung wird gewährleistet, dass sich die folgenden Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügen.

2. Inhalt der Planänderung

- 2.1. Die ausgewiesenen Baufenster für die Flurstücke Nr. 145, 145/5 und 145/6 der Gemarkung Dottingen werden erweitert.
- 2.2. Die Dachneigung wird durch Option „ SD 15° - 40° “ ergänzt, da die ursprüngliche Planung nicht zur Ausführung kommt. Die zulässige Höhe des EG RFB=295,00m.ü.NN sowie die Firsthöhe ab RFB von 10,0m, wie im Schnitt VIII – VIII dargestellt, bleibt bestehen.
- 2.3. Der Schnitt VII – VII (Flurstück Nr. 3779) wird wie in der Anlage 2 dargestellt erweitert.
- 2.4. Die geplanten Stellplätze entlang der Alten Kirchstraße werden auf die Grundstücke 145, 145/6 und 145/5 angesiedelt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungen erstrecken sich auf die Flurstücke Nr. 145, 145/5 und 145/6 um das Baufenster entsprechend nutzen zu können. Zudem wird im zeichnerische Teil im Bereich des Flurstücks Nr. 3779 die Nutzungsabgrenzung eindeutig definiert.

4. Auswirkungen der Planänderung

4.1. Infrastruktur

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

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 einesteils 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 §1 a des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind in Anbetracht der Größe des Planungsgebietes weder zweckmäßig noch geboten. Der ursprüngliche Bebauungsplan enthält bereits eine Vielzahl von naturschutzrechtlich relevanten Bestimmungen, die denkbare Eingriffe ausgleichen und ihrerseits auch auf den abzuändernden Planbereich übergehen.

6. 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 umfangreicher Pflanzgeboten zu belegen oder durch großzügige Grünflächen mit Sinngehalt auszugleichen. Auch denkbare Dachbegrünung scheidet wegen der starken Neigung der Dächer aus.

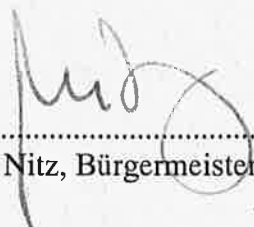
Der Zielkonflikt zwischen dem Gebot es flächensparenden Bauens einerseits, der Vermeidung naturschutzrechtlicher Eingriffe andererseits, ist im konkreten Fall nicht sinnvoll lösbar und aus den eingangs dargelegten, die Belange des Naturschutzes überwiegenden, Gründen hinzunehmen.

7. Kosten und Finanzierung

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

Ballrechten-Dottingen, den 04. FEBRUAR 2000




.....
(Christof Nitz, Bürgermeister)

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die darin enthaltenen Festsetzungen unter Beachtung des öffentlichen Rechts im Rahmen des geltenden Verfahrens mit den hierzu organisierten Ausschüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmt.
Ausgefertigt, den 04. FEBRUAR 2000




Christof Nitz
Bürgermeister

SCHNITT VII - VII

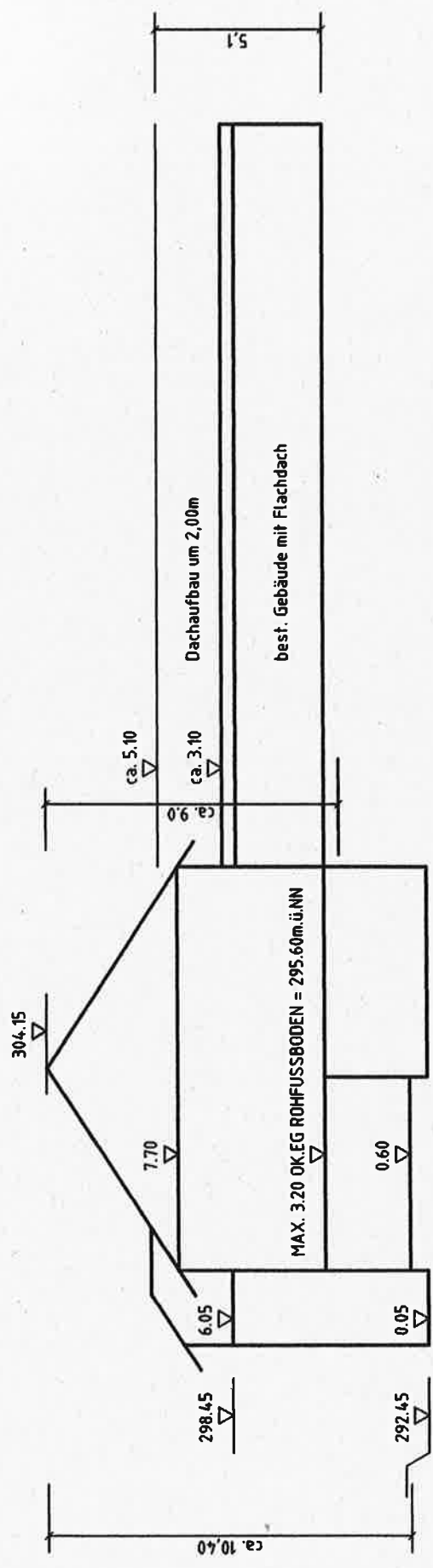
Erweiterung
M = 1:200

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

Ausgefertigt, den **04. FEBRUAR 2000**



Bürgermeister



Baltrechten - Dottingen, den 03.02.2000

Verfahrensübersicht

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Holzweg I“

Einleitungsbeschuß des Gemeinderates: **21. OKTOBER 1999**

Offenlageverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligungsverfahren der Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB: **27. DEZEMBER 1999 – 27. JANUAR 2000**


Satzungsbeschuß des Gemeinderates: **03. FEBRUAR 2000**

Ortsübliche Bekanntmachung: **10. FEBRUAR 2000**

Satzung in Kraft getreten: **10. FEBRUAR 2000**

Ballrechten-Dottingen, den **10. FEBRUAR 2000**




Christof Nitz
Bürgermeister