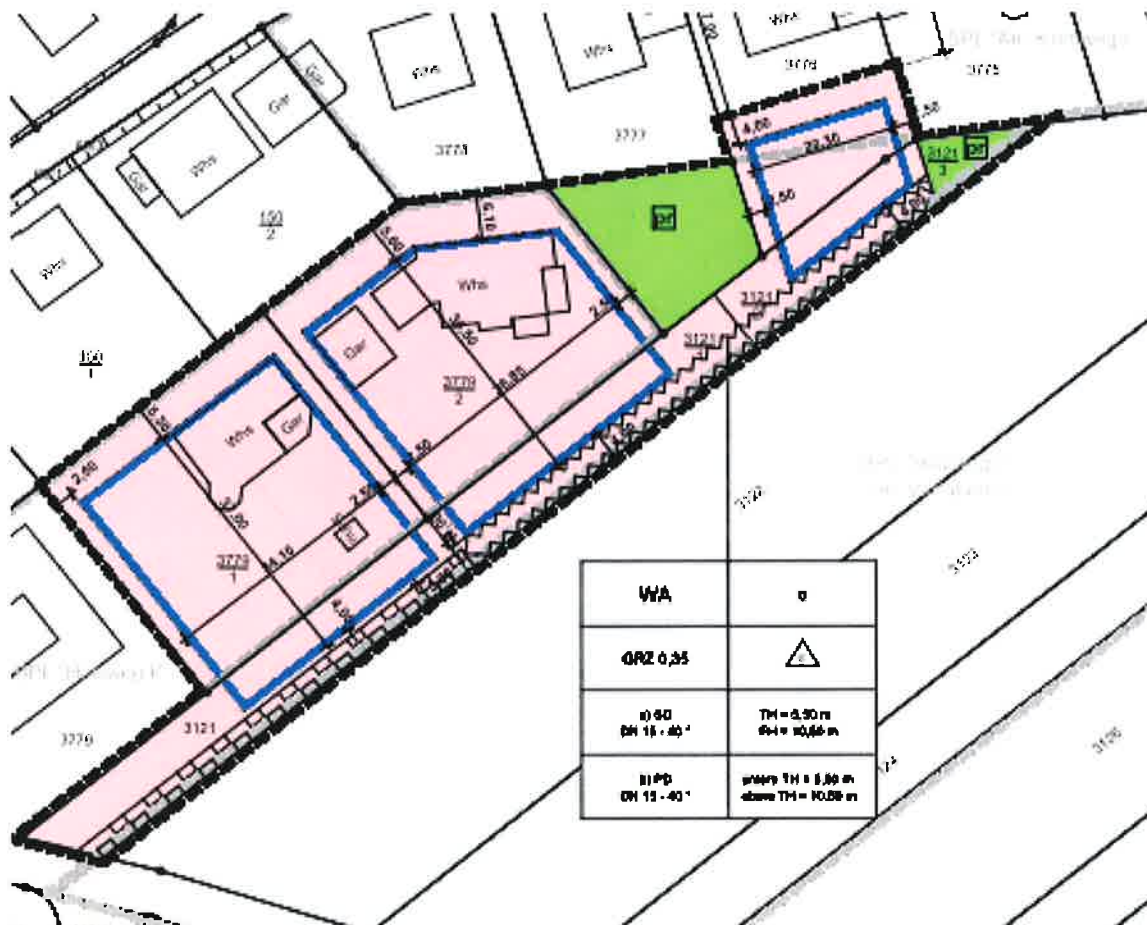


Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“

in der Fassung vom 21.01.2011, redaktionell geändert am 16.12.2011



- Inhalt:
- Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes (BPL)
 - Satzung über die örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung des BPL
 - Planzeichnung
 - Bebauungsvorschriften (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften)
 - Begründung

SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.01.2012 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Holzweg I" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 21.01.2011, redaktionell geändert am 16.12.2011.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|----|-------------------------------------|--------------------------|------------|
| a. | der Planzeichnung | vom | 21.01.2011 |
| | | redaktionell geändert am | 16.12.2011 |
| b. | den Bauvorschriften | vom | 21.01.2011 |
| | | redaktionell geändert am | 16.12.2011 |
| | I. Planungsrechtliche Festsetzungen | | |

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|---------------------|--------------------------|------------|
| a. | Begründung | vom | 21.01.2011 |
| | | redaktionell geändert am | 16.12.2011 |
| b. | die Bauvorschriften | vom | 21.01.2011 |
| | | redaktionell geändert am | 16.12.2011 |
| | III. Hinweise | | |

§ 3

In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Außer-Kraft-Treten

Der von der 3. Änderung überlagerte Bereich der Satzung über die 2. Änderung des vom Gemeinderat am 03.02.2000 beschlossenen Bebauungsplanes „Holzweg I“ und der Satzung über den Bebauungsplan „Am Kirchweg II“, vom Gemeinderat am 18.04.1974 beschlossen, treten mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den **18. Jan. 2012**



Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister



(Dienstsiegel)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ballrechten-Dottingen, den **13. Jan. 2012**



Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister



(Dienstsiegel)

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.01.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Holzweg I" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.358), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Fassung vom in der Fassung vom 21.01.2011, redaktionell geändert am 16.12.2011.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a. den Bauvorschriften vom 21.01.2011
redaktionell geändert am 16.12.2011
- II. Örtliche Bauvorschriften

Beigefügt sind:

- a. Begründung vom 21.01.2011
redaktionell geändert am 16.12.2011

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

In-Kraft-Treten

Die örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Außer-Kraft-Treten

Der von der 3. Änderung überlagerte Bereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung des vom Gemeinderat am 03.02.2000 beschlossenen Bebauungsplanes „Holzweg I“ und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Am Kirchweg II“, vom Gemeinderat am 18.04.1974 beschlossen, treten mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den **18. Jan. 2012**

Fehrenbach

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister



(Dienstsiegel)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ballrechten-Dottingen, den **13. Jan. 2012**

Fehrenbach

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister



(Dienstsiegel)

Bebauungsvorschriften

3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

- Planungsstand: 21.01.2011, redaktionell geändert am 16.12.2011
- Auftraggeber: Gemeinde Ballrechten-Dottingen
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Bernhard Fehrenbach
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen
- Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele
Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@hoffmann-thiele.de

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden am 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.358), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden als Höchstmaß in Meter in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des vorhandenen Geländes.

Bei Satteldächern:

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut

Firsthöhe: höchster Punkt der Dachfläche

Bei Pultdächern:

untere Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
am tiefsten Punkt des Daches

obere Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut
am höchsten Punkt des Daches

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich gilt: offene Bauweise

Bei Grenzbebauung ist eine öffentlich rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Hausformen gemäß § 22 (2) BauNVO

Im gesamten Planungsgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Stellung baulicher Anlagen

Gebäude mit Pultdächern sind in der Form zu errichten, dass entweder die untere Traufe des Gebäudes parallel oder das Gebäude giebelständig zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (der vorhandenen Bebauung zugewandten Seite) orientiert ist.

4. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen und der aus der Planzeichnung ersichtlichen Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Stellplätze, Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen und der aus der Planzeichnung ersichtlichen Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.

7. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Wohngebiet ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Obstbaum und 10 Sträucher zu pflanzen (siehe Vorschläge Pflanzenliste).

Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste siehe Anhang nachzupflanzen.

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

8. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Diese dürfen nicht überbaut werden.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung vermerkte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Erschließung von Grundstücken festgesetzt.

10. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Eindeckung der Sattel- und Pultdächer ist eine rote bis braune bzw. grau/anthrazite nicht glänzende Ziegel- bzw. Dachsteineindeckung zu verwenden.

Dachüberstände müssen mind. 0,40 m und dürfen max. 1,00 m betragen.

Ein Firstversatz am Hauptgebäude bei Einzelhäusern von maximal 1,20 m ist zulässig.

1.2 Fassaden

Außenwandflächen sind zu mindestens 80% als hell getönte Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 2%
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10%
- Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 10% und einem Buntanteil von höchstens 10%

Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen und Photovoltaikanlagen), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

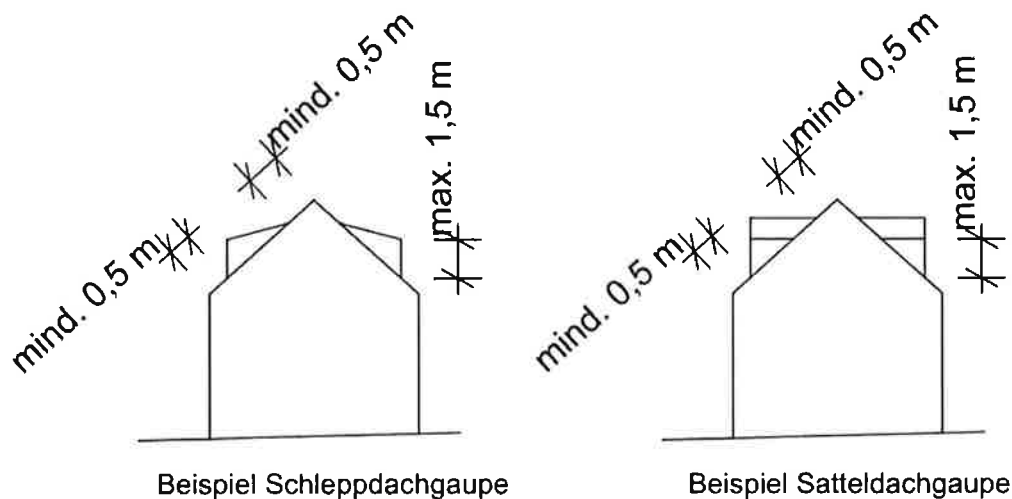
1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis höchstens 50% der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten in der Summe 5 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 1,50 m betragen.

Von Traufe und First sind Dachaufbauten mindestens 0,50 m abzurücken. Der definierte Abstand zu Traufe und First ist entlang der Dachfläche zu messen. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Gaupentraufhöhe (gemessen von Unterkante Gaupe – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaupe bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaupe mit der Außenwand der Gaupe) wird auf maximal 1,50 m festgelegt.

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen und Photovoltaikanlagen), sind im gesamten Plangebiet zulässig.



Schema Gaupentraufhöhe

1.4 Garagen

Die Dächer der Garagen und Carports sind als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° zulässig.

Dächer mit einer Neigung von 0-10° sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2. Niederspannungsfreileitungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

3. Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

Im Planungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis zur Traufhöhe zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 2 m² nicht überschreiten.

4. Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Laut Stellplatzsatzung wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit über 35 m² Wohnfläche, entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO festgesetzt.

Bei Wohnungen unter 35 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

§ 37 LBO gilt sinngemäß, d.h. die Ausnahmen und Einschränkungen in § 37 sind auch auf die erhöhte Stellplatzzahl anzuwenden.

5. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind standortgerechte Arten zu verwenden.

6. Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der vorhandenen Topografie und Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss dem Trennsystem zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 1,0 l/s betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung seiner Funktionen. Es ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3. Emissionen

Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

4. Baugrund

Als Baugrund dürfte Löß über Schottern unterlagert von Mergelsteinen anstehen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genaueren Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser usw.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Nutzung von Erdwärme

Über den Bau von Erdwärmesonden wird auf Antrag im Einzelfall entschieden.

6. Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherren so früh wie möglich ein Auftrag zum Anschluss erfolgen.

IV. Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Obstbaumarten:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Gehölze, Stauden und Gräser für sonstige Flächen: (beispielhafte Vorschlagsliste)

Solitiergehölze u. Ziergehölze und heimische Wildgehölze:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel, Kornelkirsche
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera Arten	Wild- und Zierheckenkirschen
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus Arten	Zier- u. Wildapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Wild- u. Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauch- und Wildrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche

Niedrige Gehölze:

Hypericum calycinum
Hypericum patulum
Jasminum nudiflorum
Lavandula angustifolia
Lonicera pileata
Mahonia aquifolium
Potentilla fruticosa
Rosa rugosa
Rosa "Schneewittchen"
Rosa "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"
Spiraea albifolia/japonica
Vinca minor/major

Johanniskraut
Johanniskraut
Winterjasmin
Lavendel
Böschungsmyrte
Mahonie
Fünffingerstrauch
Apfel- Rose
Strauchrose
Rose "Swany"
Schneebeere
Spierstrauch
Immergrün

Stauden und Gräser:

Avena sempervirens
Centranthus ruber
Geranium- Arten
Hemerocallis- Arten
Iris- Arten
Aruncus dioicus
Penissetum spec.
Salvia nemorosa
Sedum telephium
Symphytum grandiflorum
Verbascum densiflorum
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer
Spornblume
Storchschnabel
Taglilie
Schwertlilie
Geisbart
Feldborstengras
Salbei
Große Fetthenne
Beinwell
Gr. Königskerze
Sonnenhut

Der Gemeinderat hat am 12.01.2012 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ bestehend aus der Planzeichnung und den Bebauungsvorschriften beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den **12. Jan. 2012**



.....
Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den **13. Jan. 2012**



.....
Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach

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

.....

Ballrechten-Dottingen, den **18. Jan. 2012**



.....
Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

- Planungsstand: 21.01.2011, redaktionell geändert am 16.12.2011
- Auftraggeber: Gemeinde Ballrechten-Dottingen
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Bernhard Fehrenbach
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen
- Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele
Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761/120 21-0 * Fax 0761/120 21-20
E-Mail info@hoffmann-thiele.de

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Verdichtung im Bereich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes „Holzweg I“.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus städtebaulichen Gründen der Innenentwicklung notwendig geworden. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen aktiviert hier Teile von einer im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 05.04.2007 der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ausgewiesenen Wohnbaufläche.

Bisher brach gefallene Teile von Grundstücken sollen im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden unbedingt bebaut werden.

Im Planungsprozess erfolgte die Abwägung alternativer Planungsvarianten. Das jetzt vorliegende Konzept stellt sich als das städtebaulich optimalste auch hinsichtlich der umgebenden Bebauung dar.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung zur Verdichtung im Innenbereich geschaffen.

3. Rechtsverhältnisse

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Erfüllung der gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Bestimmungen werden wie folgt zusammengefasst:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ werden Flächen im Innenbereich der Gemeinde Ballrechten-Dottingen nutzbar gemacht bzw. nachverdichtet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.175 m², also weniger als 20.000 m², und es wird die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie. Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll durch die Nachverdichtung des durch den Bebauungsplan bereits überplanten Bereiches die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich der Gemeinde erfolgen und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von

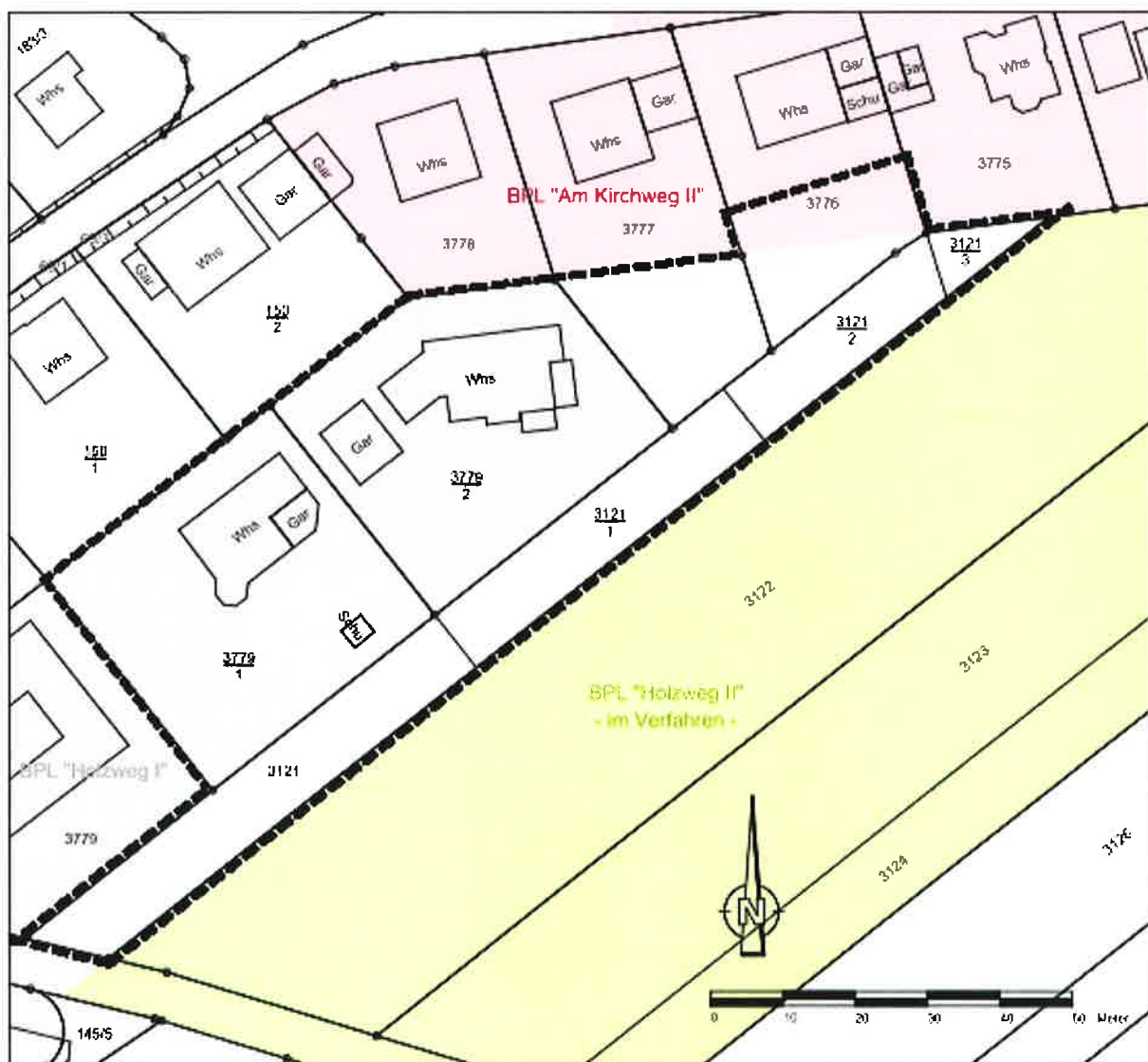
Flächen vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ umfasst mit ca. 5.175 m² die Flurstücke 3776 (teilweise), 3777 (teilweise), 3121/1, 3121/2, 3121/3, 3121, 3779/1 und 3779/2 der Gemarkung Ballrechten-Dottingen.

Der Geltungsbereich grenzt gemäß Planzeichnungseintrag im Südosten unmittelbar an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Holzweg II“ und überlagert im Nordosten im Bereich des Flurstückes Nr. 3776 den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kirchweg II“.



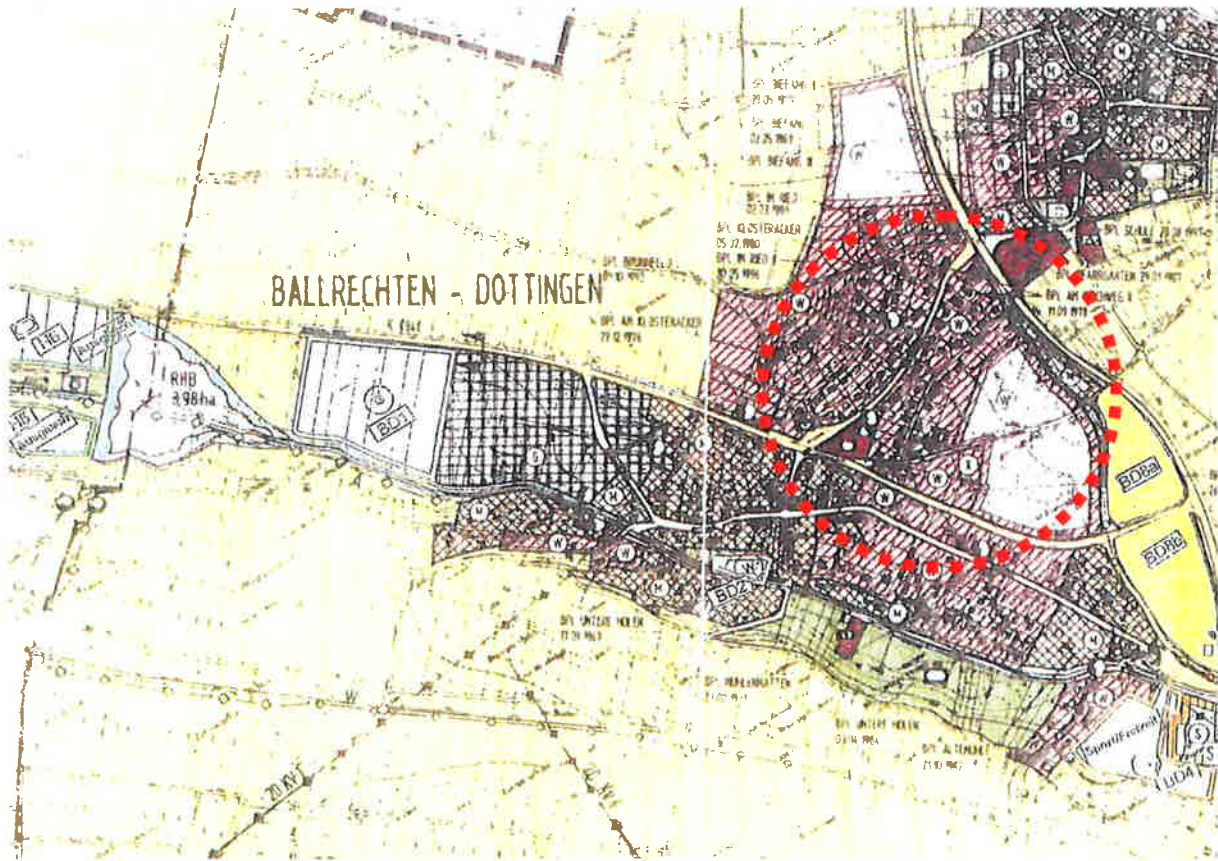
5. Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit in Teilflächen bebaut bzw. wird als Gartenland genutzt.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 05.04.2007 der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ist der Planungsbereich als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach gemäß § 8 (2) BauGB aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan und muss deshalb dem Landratsamt nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach

7. Inhalt der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im WA sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch nicht zulässig. Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt, um Nutzungskonflikte verursacht durch Lärm und zu starke verkehrliche Beanspruchung aufgrund des entstehenden zusätzlichen Besucherverkehrs und der Stätte selbst zu vermeiden, da die lediglich zur Verdichtung bestehender Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke nur durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang von Grund und Boden auf das zulässige Maß laut Planzeichnungseintrag festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich größtenteils an der Umgebungsbebauung und gewährleistet ein homogenes Bild des dörflich geprägten Gebietes. Weiterhin soll mit der geplanten Höhenentwicklung eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden.

7.3 Bauweise

Für das Planungsgebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten.

Die Länge der Baukörper im Gebiet darf somit höchstens 50 m betragen. Bei Grenzbebauung ist eine öffentlich rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

Um in Bereichen mit unmittelbar angrenzender Bebauung eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, werden im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Einzelhäuser festgesetzt.

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um zu verhindern, dass Gebäude mit Pultdächern in Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung aufgrund der Topografie zu stark in Erscheinung treten, wird die Stellung der Gebäude mit Pultdächern festgesetzt.

7.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen und der aus der Planzeichnung ersichtlichen Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Dies verhindert eine zu verdichtete Bebauung und erhält den dörflichen Charakter des Gebietes. Außerdem treten evtl. geplante Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports so nicht zu stark an die Bebauung im geplanten Bebauungsplangebiet „Holzweg II“ heran.

7.7 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird im Plangebiet die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal 3 Wohneinheiten beschränkt.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht, Hochwasserspitzen gemindert und das Entwässerungsnetz nicht überlastet.

Stellplätze erfüllen bei einer Ausbildung mit wassergebundenen Decken, Spurbahnwegen, Rasenfugen- oder Ökopflaster diese Festsetzungen. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen).

Mit der sparsamen Dimensionierung von privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Stellplätzen wird eine Minimierung der Bodenversiegelung angestrebt.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird,

wasserundurchlässig zu befestigen sind. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

Dacheindeckungen haben nicht mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, zu erfolgen, um einen Schadstoffeintrag (Schwermetalle) in den Boden zu vermeiden.

7.9 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Außerdem sind gemäß Artenempfehlung standortgerechte Arten zu verwenden. Standortgerechte Gehölzpflanzungen sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Zusätzlich tragen diese Maßnahmen zur Gestaltung des Gebietes bei und dienen der Verbesserung des lokalen Klimas.

7.10 Grünflächen

Durch die ausgewiesenen Grünflächen wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt, die dem dörflichen Charakter Rechnung trägt.

7.11 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Das in der Planzeichnung vermerkte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht zugunsten der der Erschließung der Grundstücke.

7.12 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt. Dabei handelt es sich um Flächen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Festsetzung verhindert eine zu verdichtete Bebauung und erhält den dörflichen Charakter des Gebietes. Außerdem treten evtl. geplante Nebenanlagen oder Stellplätze, Garagen und Carports so nicht zu stark an die Bebauung im geplanten Bebauungsplangebiet „Holzweg II“ heran.

7.13 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

Damit sich die Gebäude unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen, wird zusätzlich zu Traufhöhe und Firsthöhe, die Dachform und die Dachneigung festgesetzt.

Die Wahl der Dachform und der Dachneigung, sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden. Die Festsetzung zu den Dachaufbauten tragen zum harmonischen Erscheinungsbild der Dachlandschaft bei.

Die Festsetzungen zu den Außenwänden dienen dazu, ein verbindendes und charakteristisches Gestaltungselement für das Plangebiet mit der benachbarten Bebauung zu schaffen. Dabei sollen ortstypische Materialien verwendet und grelle Farbtöne und spiegelnde Fassaden ausgeschlossen werden.

Die einheitliche Gestaltung der Garagendächer im Planungsgebiet trägt zur harmonischen Gestaltung des Planungsgebietes bei. Zusätzlich dient die Begrünung von Flachdächern nicht nur der Gestaltung sondern dient gleichzeitig der Verbesserung des Mikroklimas und als Lebensraum und Nahrungsquelle von Insekten und anderen Kleinstlebewesen.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen sind aus ästhetischen und sicherheitstechnischen Gründen im Plangebiet als Kabel zu verlegen.

Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient dazu, das Plangebiet nicht mit Fremdwerbung jeglicher Art und Größe zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, in welchem lediglich in beschränktem Maße gewerbliche Einrichtungen zugelassen werden. Das Wohngebiet soll für den Betrachter auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprechen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes, dem Einfügen in das Landschaftsbild als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze gibt die Festlegungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde wieder. Das Gebiet ist lediglich durch private Zuwegungen, gesichert durch Geh- und Fahrrechte, verkehrlich erschlossen ist. Es steht demzufolge nicht ausreichend Straßenraum zur Verfügung, um den ruhenden Verkehr unmittelbar im Planungsgebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund macht sich die Erhöhung der Stellplatzzahl erforderlich.

Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, ist zur geordneten Entwässerung des Oberflächenwassers geplant, das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss von ca. 1,0 l/sec. dem vorhandenen Trennsystem zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachflächen betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

8. Erschließung

Die Erschließung ist über vorhandene bebaute Grundstücke in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geplant.

Das Planungsgebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur der angrenzenden Castellbergstraße/Alte Kirchstraße ver- und entsorgt werden.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

9. Kostenauswirkungen

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten im Rahmen der Bauleitplanung entstehen für die Gemeinde keine weiteren Kosten.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.175 m², wovon im Einzelnen ausmachen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.690 m ²
Private Grünflächen	ca. 485 m ²

Der Gemeinderat hat am 12.01.2012 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ bestehend aus der Planzeichnung und den Bebauungsvorschriften beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den **12. Jan. 2012**



Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach



Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den **13. Jan. 2012**



Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach



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

Ballrechten-Dottingen, den **18. Jan. 2012**



Bürgermeister
Bernhard Fehrenbach



Öffentliche Bekanntmachung

Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner Sitzung am 12.01.2012 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ in der Fassung vom 21.01.2011, redaktionell geändert am 16.12.2011, nach § 10 BauGB und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.01.2011, redaktionell geändert am 16.12.2011, als jeweils selbstständige Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist dem unten abgedruckten Bebauungsplan zu entnehmen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ und die dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ überlagerte Bereich der Satzung über die 2. Änderung des vom Gemeinderat am 03.02.2000 beschlossenen Bebauungsplanes „Holzweg I“ und der Satzung über den Bebauungsplan „Am Kirchweg II“, vom Gemeinderat am 18.04.1974 beschlossen, treten mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Der von der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ überlagerte Bereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung des vom Gemeinderat am 03.02.2000 beschlossenen Bebauungsplanes „Holzweg I“ und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Am Kirchweg II“, vom Gemeinderat am 18.04.1974 beschlossen, treten mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg I“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich ihrer Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften können nach § 10 Abs. 4 BauGB im Hauptamt, Zimmer 4 während der üblichen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Ballrechten-Dottingen, den 16. Januar 2012

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

Aktuelles aus dem Gemeinderat vom 12.01.2012

Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung

Bürgermeister Bernhard Fehrenbach gab bekannt, dass unser Rechnungsamtsleiter, Herr Peter Dengler, zum Gemeindevorstand befördert wurde und die Eigenschaft eines Beamten auf Lebenszeit verliehen bekommen hat. Bernhard Fehrenbach gratulierte Peter Dengler im Namen des Gemeinderats und würdigte die sehr gute Arbeit, die Peter Dengler als Kämmerer für die Gemeinde leistet.

Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Holzweg I“ 3. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung

Der Gemeinderat hat einstimmig die 3. Änderung des Bebauungsplans „Holzweg I“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Ausgangspunkt für die Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Verdichtung im Bereich der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet „Holzweg I“. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus Gründen der baulichen Innenentwicklung notwendig geworden. Die Gemeinde aktiviert hier Teile einer im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 05.04.2007 der Verwaltungsgemeinschaft

