

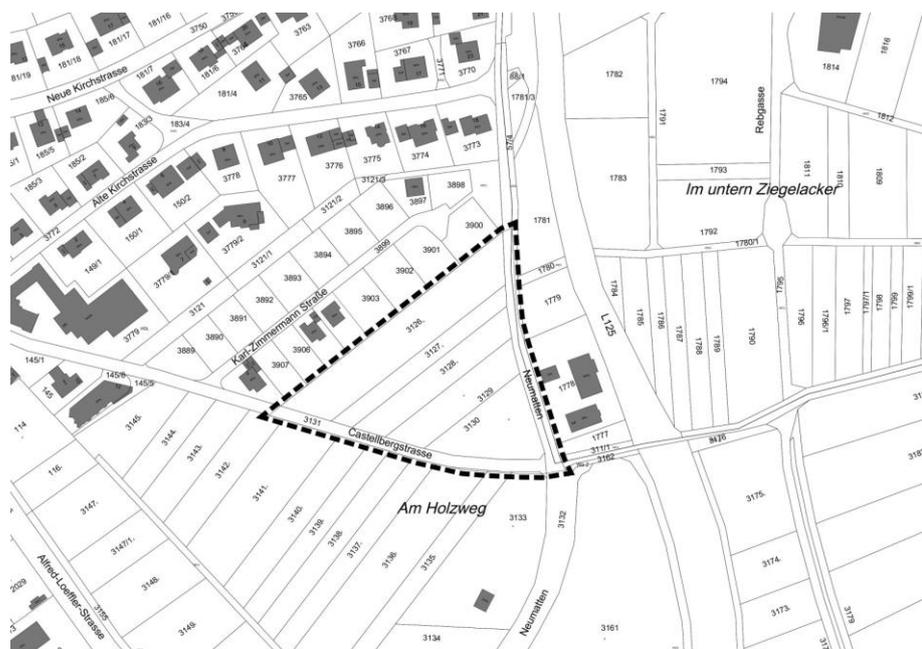
# Gemeinde Ballrechten-Dottingen



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Holzweg III“

Satzung  
Planzeichnung  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Begründung  
Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan  
Weitere Beifügungen

Stand: 04.05.2017  
Satzung



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**SATZUNGEN**  
**DER GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN**

über

- a) **den Bebauungsplan „Holzweg III“**  
b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg III“**  
**auf Gemarkung Dottingen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

- a) den Bebauungsplan für das Gebiet "Holzweg III "  
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg III“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Holzweg III"  
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg III“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## **§ 2**

### **Bestandteile**

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| a) | der Bebauungsplan besteht aus:   |            |
| 1. | dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom   | 04.05.2017 |
| 2. | dem textlichem Teil – Bebauungsvorschriften vom  | 04.05.2017 |
| b) | die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:  |            |
| 1. | dem gemeinsamen zeichnerischem Teil, M 1:500 vom   | 04.05.2017 |
| 2. | den örtlichen Bauvorschriften – textlicher Teil – vom                                      | 04.05.2017 |
| c) | Beigefügt sind:  |            |
| 1. | die gemeinsame Begründung vom  | 04.05.2017 |
| 2. | der gemeinsame Umweltbericht mit integriertem<br>Grünordnungsplan vom                      | 04.05.2017 |
| 3. | das Gutachten Dr. Jans zum Betriebs- und Verkehrslärm-<br>Immissionsschutz (Nr. 5980/1261) | 29.11.2016 |

## **§ 3**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **§ 4**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den .....

Bernhard Fehrenbach  
Bürgermeister

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH).

### **1.3 Maximale Trauf- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten für Hauptgebäude die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen.

#### Bezugspunkte:

Die maximale Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugspunkt in Meter über Normalnull (m ü. NN) und dem obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugspunkt in Meter über Normalnull (m ü. NN) und dem obersten Punkt des Gebäudes.

- 1.3.2 Liegt ein geplantes Gebäude (Einzel- oder Doppelhaus) in einem Baufenster mit unterschiedlichen Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt, so gilt das arithmetische Mittel der unteren Bezugspunkte.
- 1.3.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.

#### **1.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.4.1 Entsprechend der Planzeichnung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) die offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt die Bauweise gemäß Planeintrag (Einzelhäuser oder Doppel- und Einzelhäuser).
- 1.4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Einträge beziehen sich bei allen Dachformen (Sattel-, Pult- und Zeltdach) auf die Traufe.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

#### **1.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)**

- 1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6.2 Garagen und Carports müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 1.6.3 Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsanlagen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.
- 1.6.4 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

#### **1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und nicht überdachte Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

**1.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) NR. 6 BauGB)**

- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**1.9 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- 1.9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen F1 und F2 sind zum Zwecke der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche F1 dient der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Punkt 1.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Die öffentliche Grünfläche F2 dient zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Punkt 1.12 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

**1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.10.1 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen (zur zulässigen Dachform/Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.3.1).
- 1.10.2 Stellplatzflächen für Pkw und Fahrräder sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.10.3 Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.10.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.10.5 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich solche Lampen zulässig, welche keine Gefahr für Insekten darstellen (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.10.6 Oberhalb der zu erhaltenden Böschung auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3129 und 3130 innerhalb des Plangebiets sind Zauneidechsen auf einer Grenzlinie von 5 - 10 m zu vergrämen. Die Vergrämung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe, also im Zeitraum von August bis Oktober oder Mitte März bis April erfolgen. Die Maßnahme muss vor Beginn der Baumaßnahme wirksam sein.
- 1.10.7 Zur Erhöhung des Quartierangebotes für Fledermäuse ist an dem zu erhaltenden Baum gemäß Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Fläche F1 ein Fledermauskasten für spaltenbewohnende Arten für aufzuhängen. Der Kasten ist dauerhaft zu pflegen und erhalten. Die Maßnahme muss bereits vor Baubeginn wirksam sein.

**1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Vorbemerkung:

Die Lärmpegelbereiche sind Ziffer 1.11.2 stockwerksweise zu entnehmen.

**1.11.1 Schalldämmung der Umfassungsbauteile**

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich III im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausg. Juli 2016) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn maximal die Schalldämmung nach Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) nachzuweisen wäre, da davon auszugehen ist, dass diese Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

**Lärmpegelbereiche und resultierendes Schalldämm-Maß nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

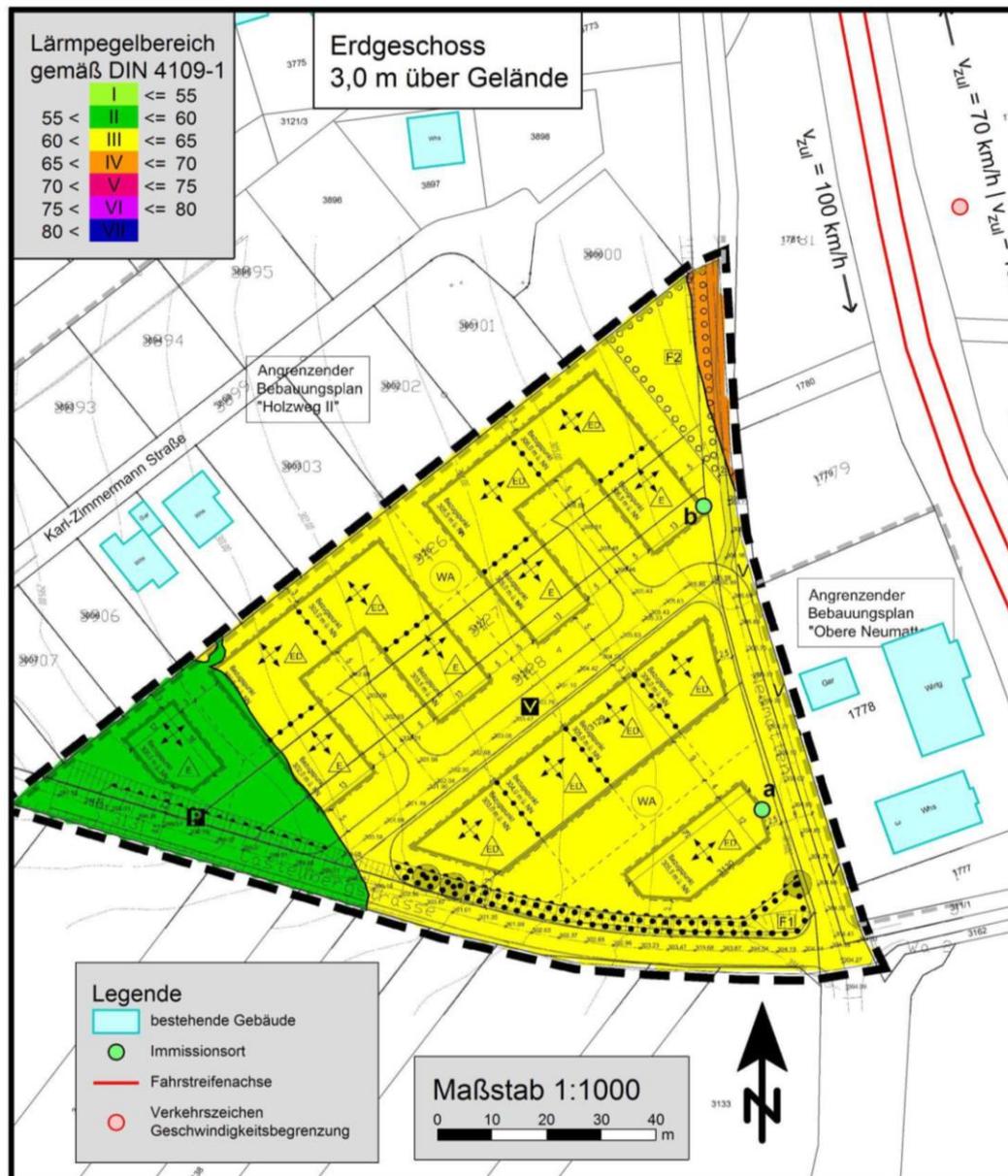
1.11.2 Lärmpegelbereiche

Büro für Schallschutz  
 Dr. Jans

Gutachten Nr. 5980/1261

Anlage 13

Bebauungsplan "Holzweg III" in Ballrechten-Dottingen  
 - flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 in **3,0 m** Höhe  
 (ca. Erdgeschoss) über bestehendem Geländeniveau bei freier Schallausbreitung  
 innerhalb des Baugebiets; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.4.2

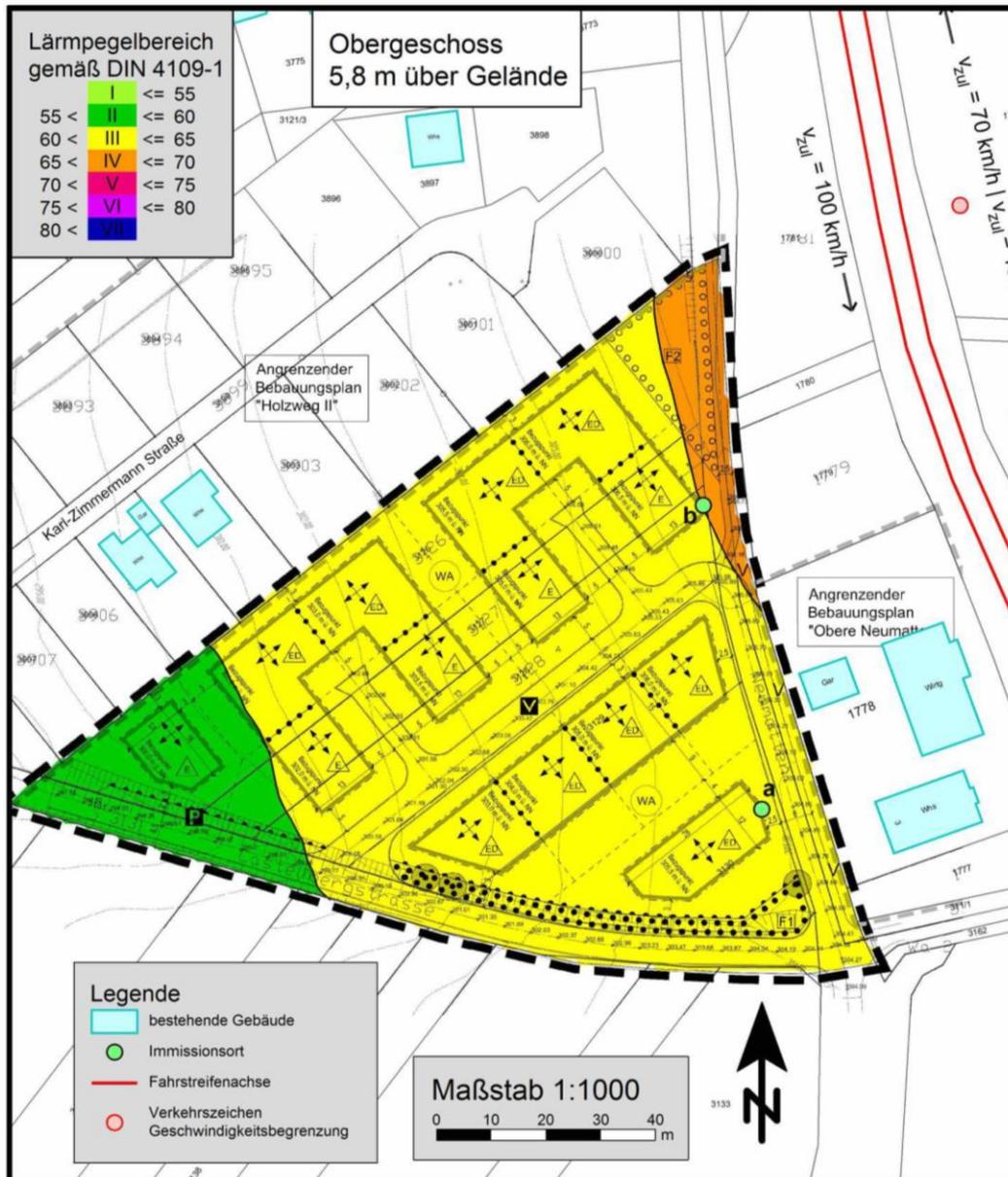


Büro für Schallschutz  
 Dr. Jans

Gutachten Nr. 5980/1261

Anlage 14

Bebauungsplan "Holzweg III" in Ballrechten-Dottingen  
 - flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 in **5,8 m** Höhe  
 (ca. Obergeschoss) über bestehendem Geländeniveau bei freier Schallausbreitung  
 innerhalb des Baugebiets; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.4.2

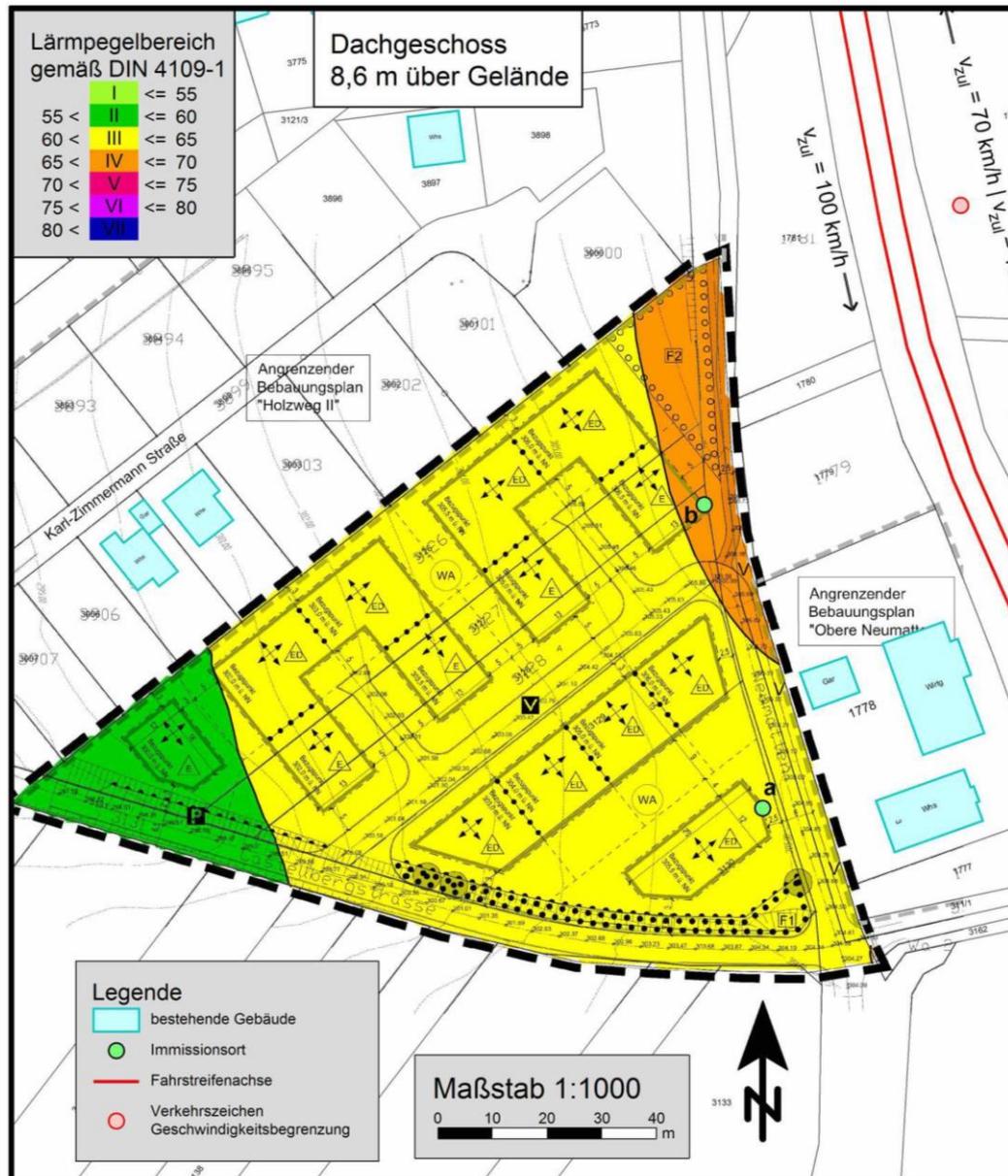


Büro für Schallschutz  
 Dr. Jans

Gutachten Nr. 5980/1261

Anlage 15

Bebauungsplan "Holzweg III" in Ballrechten-Dottingen  
 - flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 in **8,6 m** Höhe  
 (ca. Dachgeschoss) über bestehendem Geländeniveau bei freier Schallausbreitung  
 innerhalb des Baugebiets; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.4.2



#### 1.11.3 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die östlich der in nachfolgender Darstellung (Anlage 10) dargestellten 49 dB(A)-Isophone (dicke blaue Linie) liegen und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung (vgl. Schalldämmung der Umfassungsbauteile) müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

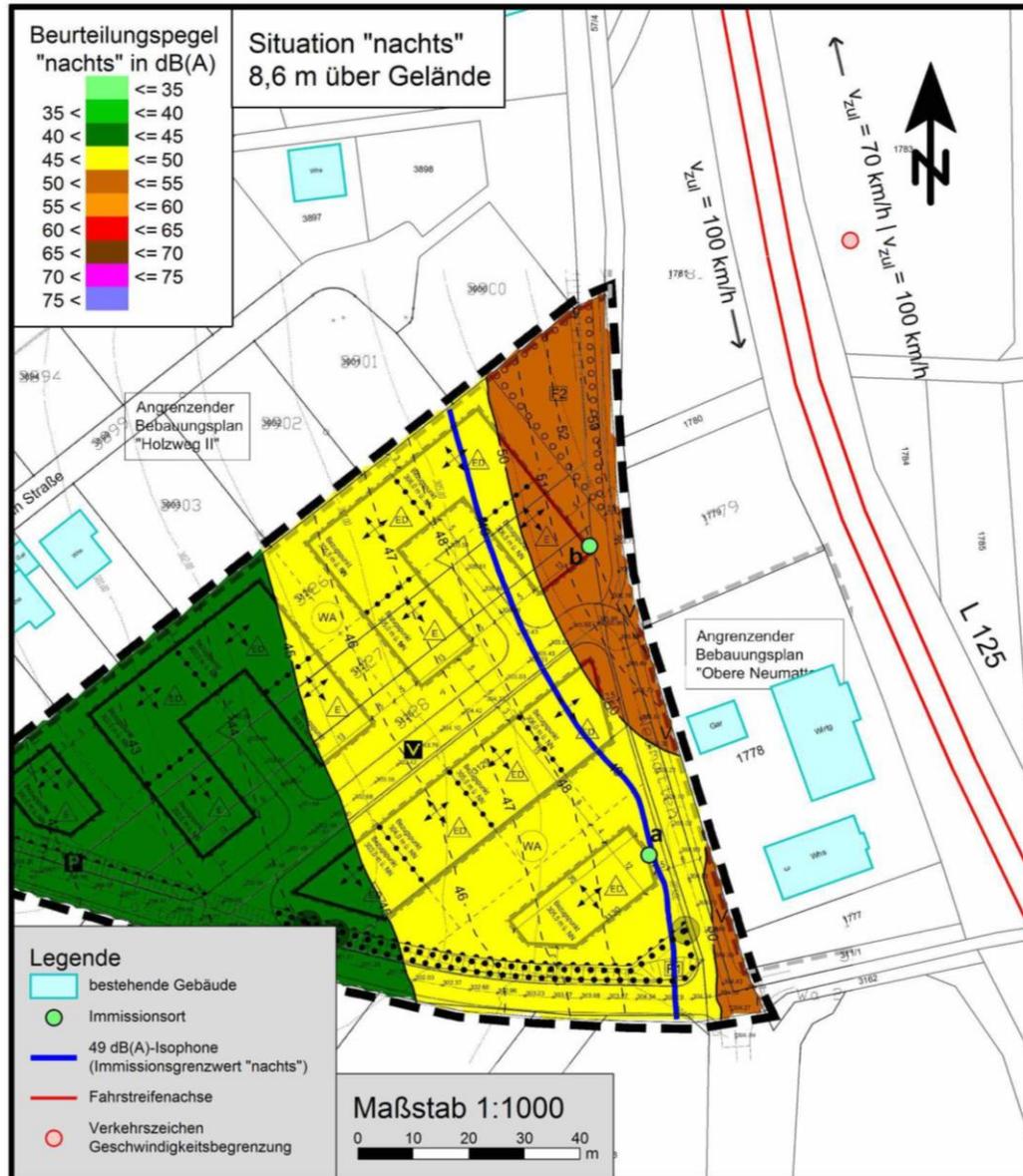
Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Büro für Schallschutz  
 Dr. Jans

Gutachten Nr. 5980/1261

Anlage 10

Bebauungsplan "Holzweg III" in Ballrechten-Dottingen  
 - flächenhafte Darstellung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 125 verursachten  
 Lärmeinwirkung "nachts" auf das Baugebiet in 8,6 m Höhe über Geländeneiveau (ungefähr  
 Dachgeschoss); Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.3



1.11.4 Außenwohnbereiche

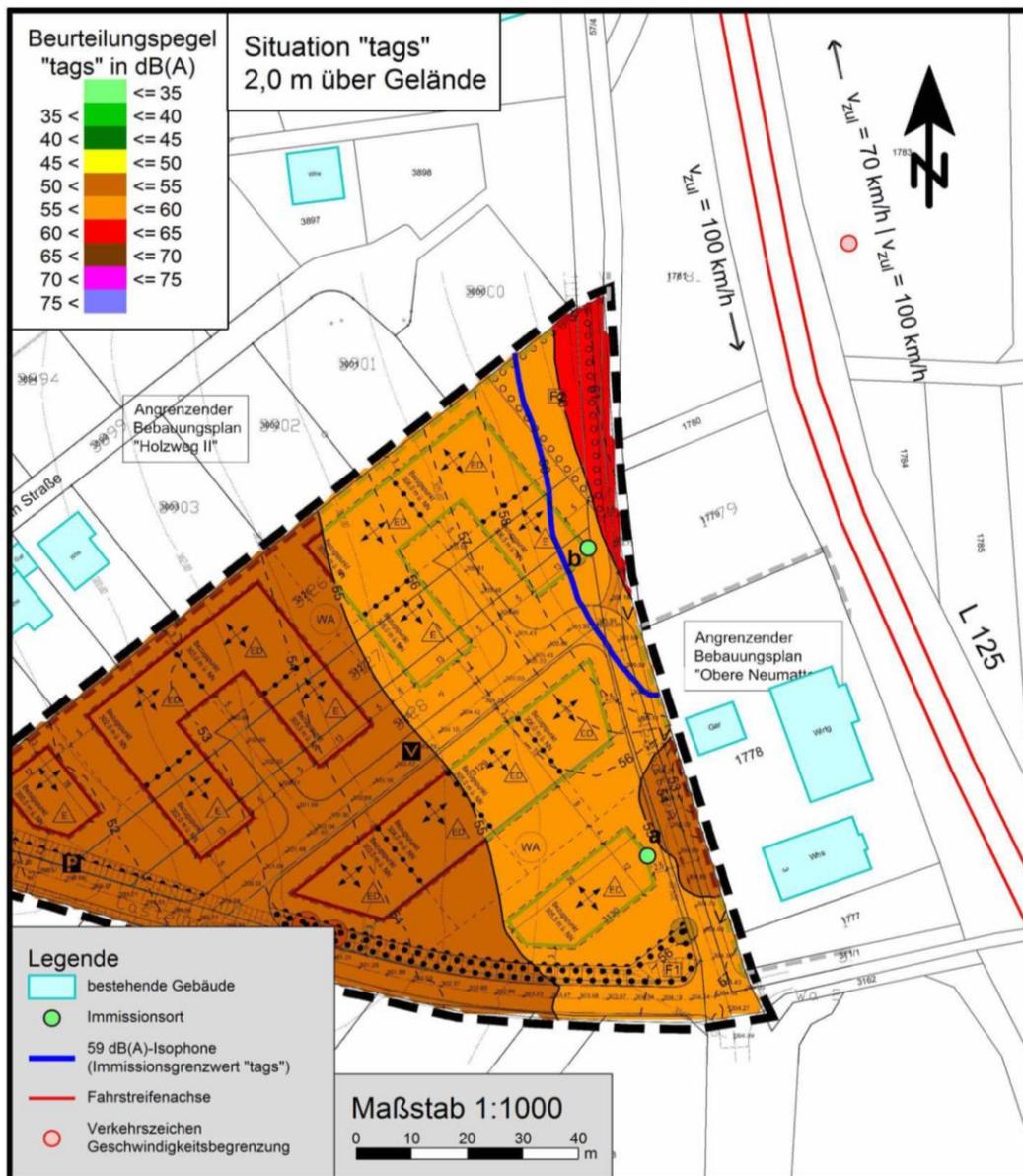
Östlich der in nachfolgender Darstellung (Anlage 8) dargestellten 59 dB(A)-Isophone (dicke blaue Line) sind Außenwohnbereiche nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden abgegrenzte Bereiche, die durch private aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Baukörper o. ä.) hinreichend geschützt werden.

Büro für Schallschutz  
 Dr. Jans

Gutachten Nr. 5980/1261

Anlage 8

Bebauungsplan "Holzweg III" in Ballrechten-Dottingen  
 - flächenhafte Darstellung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 125 verursachten Lärmeinwirkung "tags" auf das Baugebiet in 2,0 m Höhe über Geländeneiveau (Außenwohnbereich); Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.3



**1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

- 1.12.1 Auf der öffentlichen Grünfläche F2 wird die Anlage einer Wiese mit 3 landschaftsge- rechten Obstbäumen oder gebietsheimischen Laubbäumen festgesetzt. Größe und Art der Pflanzung ist der Pflanzliste im Anhang (Ziffer 4) zu entnehmen. Des Weiteren er- folgt eine Einsaat der Wiesenfläche mit Saatgut aus regionaler Herkunft. Zur Entwick- lung einer Extensivwiese ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Flächen mit Ab- fuhr des Mähgutes vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- 1.12.2 Im Wohngebiet sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangener 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art der Pflanzung ist der Pflanzliste im Anhang (Ziffer 4) zu entnehmen.
- 1.12.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laub- baum/Obstbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 4) nachzu- pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Hinweise:

- Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu be- rücksichtigen.
- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

**1.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

- 1.13.1 Die Grünflächen und Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche F1 – darunter eine Teilfläche des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops Nr. 181123150199 „Feldhe- cken 'Unteres Kastelfeld' – sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Belassen des bestehenden Wegekreuzes mit einer Sitzbank im Osten der Fläche ist zulässig.
- 1.13.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichba- rer Baum bzw. Strauch gemäß Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 4) nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines mittelstämmigen Obstbaumes ist dieser durch einen hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen.
- 1.13.3 Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäu- men, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die festgesetzte Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Zur Eindeckung der Sattel-, Pult- und Zeltdächer ist eine rote bis braune bzw. graue/anthrazite nicht glänzende Ziegel- bzw. Dachsteineindeckung bzw. eine zink- oder kupferfarbene Blecheindeckung zu verwenden.
- 2.1.3 Die Dachneigung und Dacheindeckung von benachbarten Doppelhäusern ist anzugleichen. Dabei darf eine maximale Abweichung bei der Dachneigung von 5° nicht überschritten werden und die Dachflächen dürfen sich nicht schneiden. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen.
- 2.1.4 Ein Firstversatz bei Hauptgebäuden mit Pultdach ist bei Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 1,2 m zulässig.

### **2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gauben der Hauptbaukörper und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Dachaufbauten sind bis höchstens 50 % der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten in der Summe 5,0 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 1,5 m betragen.
- 2.2.2 Von Traufe und First sind Dachaufbauten mindestens 0,5 m abzurücken. Der definierte Abstand zu Traufe und First ist entlang der Dachfläche zu messen.
- 2.2.3 Die untere Begrenzung der Gauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Die Gaubentraufhöhe (gemessen von Unterkante Gaube – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube) wird auf maximal 1,5 m festgelegt.
- 2.2.5 Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar- und Photovoltaikanlagen), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

## **2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.3.1 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen und zu begrünen (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.10.1).

## **2.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
- 2.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

## **2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.5.1 Einfriedungen jeglicher Art dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege nicht höher als 0,8 m sein.
- 2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.5.4 Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

## **2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

- 2.6.1 Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) sind nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## **2.7 Stellplatzverpflichtung für Pkw (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

- 2.7.1 Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit über 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt, entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO.
- 2.7.2 Bei Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen. § 37 LBO gilt sinngemäß, d.h. die Ausnahmen und Einschränkungen in § 37 LBO sind auch auf die erhöhte Stellplatzzahl anzuwenden.

## **2.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlags-

wasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der vorhandenen Topographie 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 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 1,0 l/s betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Artenschutz**

3.1.1 Das Plangebiet wurde durch ein Artenschutzgutachten auf Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht, welches durch das Büro Zurmühle (Stand 04.11.2015) durchgeführt wurde. Das Gutachten ist dem Umweltbericht als Anlage 3 beigelegt.

Im Plangebiet sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden:

- Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.
- Bestehende Höhlenbäume im Plangebiet sind im Zeitraum von Mitte September bis Ende Oktober außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen auf Besatz zu prüfen und zu verschließen.

Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz außerhalb des Plangebietes sind der Begründung bzw. dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde, gesichert.

#### **3.2 Bodenschutz / Altlasten:**

Die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion ist zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes -Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **Allgemeine Bestimmungen**

1. 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.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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

### **3.3 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Im gültigen Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein ist südlich des Plangebietes südlich der Castellbergstraße ein archäologisches Kulturdenkmal nach § 2 DSchG ausgewiesen, welches das Plangebiet nicht tangiert.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3.4 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.5 Regenwassernutzungsanlagen**

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

### **3.6 Trinkwasserversorgung**

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass Trinkwasserleitungen nicht als Stichleitungen geplant werden sollen. Weiterhin ist die neue Trinkwasserleitung erst in Betrieb zu nehmen, wenn mikrobiologische Untersuchungen durchgeführt wurden und eine Absprache mit dem Gesundheitsamt erfolgt ist.

### **3.7 Abfallentsorgung**

3.7.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben,

- dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,  
oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden.

3.7.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.7.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.7.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

### **3.8 Hinweise der Leitungsträger**

3.8.1 bnNETZE GmbH

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Castellbergstraße, bzw. Karl-Zimmermann-Straße mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.

In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig

und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Ballrechten-Dottingen, den \_\_\_\_\_

Bernhard Fehrenbach  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Der Planverfasser**

## 4 PFLANZENLISTE

### 4.1 Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen (F1- und F2-Fläche)

#### **Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung sind gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

#### **Zusammensetzung:**

##### **Heimische Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### **Heimische Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Landschaftsgerechte Obstbaumarten**

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	regionaltypische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger u.a.)
Pyrus communis- Sorten	regionaltypische Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
Malus domestica- Sorten	regionaltypische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
Prunus domestica- Sorten	regionaltypische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln
Mespilus germanica	Mispel

**4.2 Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen**

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

**Solitiergehölze u. Ziergehölze (nicht abschließende Vorschlagsliste)**

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Malus	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Rosa spec.	Strauchrosen
Prunus	Zierkirsche

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>INANSPRUCHNAHME BISHER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER FLÄCHEN ...</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
	4.1 Verfahrensart.....	4
	4.2 Verfahrensdaten.....	5
<b>5</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE UND SATZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b> .....	<b>8</b>
	8.1 Städtebauliches Konzept.....	8
	8.2 Zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	9
	8.3 Örtliche Bauvorschriften.....	14
<b>9</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>ANGRENZENDE NUTZUNGEN - SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN</b> .....	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>18</b>
	11.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung.....	18
	11.2 Artenschutz.....	20
<b>12</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b> .....	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>ERSCHLIEßUNGSKOSTEN</b> .....	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</b> .....	<b>23</b>

## **1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Holzweg III“ möchte die Gemeinde Ballrechten-Dottingen der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnraum nachkommen und ein neues Wohngebiet mit einer Größe von ca. 1 ha auf Gemarkung Dottingen ausweisen und entwickeln.

Die Gemeinde strebt eine gemäßigte bauliche Eigenentwicklung an, die vornehmlich ortsansässigen Familien zu Gute kommen soll. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnbauland ist vorhanden und kann durch Bestandsgebäude und -flächen im Rahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden. Da die Bauplätze im westlich angrenzenden Baugebiet „Holzweg II“ ebenfalls weitestgehend vergeben sind, wird nunmehr die Entwicklung des vorliegenden Planungsgebietes im Sinne einer nachhaltigen Baulandpolitik notwendig. Für die Ausweisung des Baugebietes „Holzweg III“ sprechen die ortsnahe Lage, die direkte Weiterführung des Siedlungsgefüges in Richtung Osten, die Flächenverfügbarkeit und die vorhandene Erschließung über die Castellbergstraße. Das neue Baugebiet kann des Weiteren direkt an das bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden, was technisch und ökonomisch sinnvoll ist.

Das Plangebiet „Holzweg III“ ist zusammen mit dem westlich angrenzenden Baugebiet „Holzweg II“ Teil einer Gesamtentwicklung in diesem Bereich und bildet zukünftig den Siedlungsabschluss. Der Bebauungsplan „Holzweg II“ wurde am 14.07.2011 vom Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen als Satzung beschlossen und das Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut.

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Castellbergstraße von Süden und führt über die gebietsinterne Planstraße nach Osten auf die Straße „Neumatten“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzweg III“ werden aus gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung für diesen Bereich
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünbereichen im Sinne der Einbindung in die Ortsrandlage und den Landschaftsraum
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

Da sich das Gebiet gem. § 35 BauGB derzeit im Außenbereich befindet, ist ein sogenanntes zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen.

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dottingen an einem Westhang zwischen Castellbergstraße und der Straße „Neumatten“. Es wird begrenzt:

- Im Norden bzw. Nordwesten: durch das Wohngebiet „Holzweg II“
- Im Osten: durch die Straße „Neumatten“, sowie weiter östlich ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb sowie der L125 im östlichen Anschluss daran
- im Süden: durch die Castellbergstraße und daran im Anschluss durch freie Felder und Wiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holzweg III“ umfasst die Grundstücke mit Flst. Nrn. 3126, 3127, 3128, 3129, 3130 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 3131 (Castellbergstraße), 3132 und 57/4 (beides Straße „Neumatten“), 3133, 3135 und 3136 und weist insgesamt eine Größe von ca. 1,0 ha auf. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

*Katasterplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)*



Das Plangebiet wird überwiegend von grasreichem, relativ artenarmen Grünland eingenommen. Eine eingezäunte Grünfläche ohne Baumbestand wird als Weide genutzt. Ökologisch wertvollere Bereiche stellen die mit Streuobstbäumen bestandenen Teilflächen und Einzelbäume (z.B. Stiel-Eiche) im Gebiet dar. Im Nordwesten wird eine Fläche als Acker genutzt.

Von hoher ökologischer Wertigkeit ist zudem eine Hecke an der südlichen Gebiets-

grenze aus heimischen Sträuchern, die nach § 30 BNatSchG besonders geschützt ist.

### **3 INANSPRUCHNAHME BISHER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER FLÄCHEN**

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Heiterenheim / Ballrechten-Dottingen / Eschbach wurden die für die Fortschreibung vorgesehenen neuen Entwicklungsflächen ausführlich untersucht und aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht bewertet. Für das gesamte Plangebiet wurden diese in übersichtlicher Form aufgezeigt, so dass eine Bewertung und Beurteilung der Flächen in ihrem funktionellen Kontext möglich war.

Für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen wurden nach Abwägung aller relevanten Belange weitere Wohnbauflächen aufgrund regionaler Grünzüge oder Grünzäsuren hauptsächlich im Ortsteil Dottingen ausgewiesen. Hier sollte die Siedlungstätigkeit vor allem im Osten stattfinden. Aufgrund der guten Anbindung an den Ortskern sowie weiterer Infrastruktureinrichtungen wurde u.a. das Wohngebiet „Am Holzweg“ als zu entwickelnde Wohnbaufläche aufgenommen.

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen möchte mit Aufstellung des Bebauungsplans „Holzweg III“ dringend benötigten Wohnraum entwickeln, um der Bevölkerung langfristig Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können. Der Bebauungsplan „Holzweg II“, der im Jahr 2011 zur Satzung beschlossen wurde, war eines der letzten Baugebiete in Dottingen und ist inzwischen nahezu aufgefüllt.

Das vorliegende Plangebiet ist für eine Wohnbauentwicklung sehr gut geeignet, denn die Fläche ist bereits seit längerer Zeit im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt; darin wurden die ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen sorgfältig untersucht und bewertet. Die Anbindung an die Infrastruktur ist gegeben. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sieht mit vorliegendem Bebauungsplan die Chance, den Belangen der Ortsentwicklung und der Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen für die Deckung des Wohnungsbedarfs Rechnung zu tragen. Flächenneuanspruchen im Plangebiet werden durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Baugrundstück unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Einklang mit den im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Zielen daher befürwortet.

## **4 VERFAHREN**

### **4.1 Verfahrensart**

Das Planungsgebiet entwickelt sich in den unbeplanten Außenbereich, sodass ein zweistufiges Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB mit Umweltprüfung und Scopingverfahren nach § 2 (4) BauGB sowie eine Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt wird.

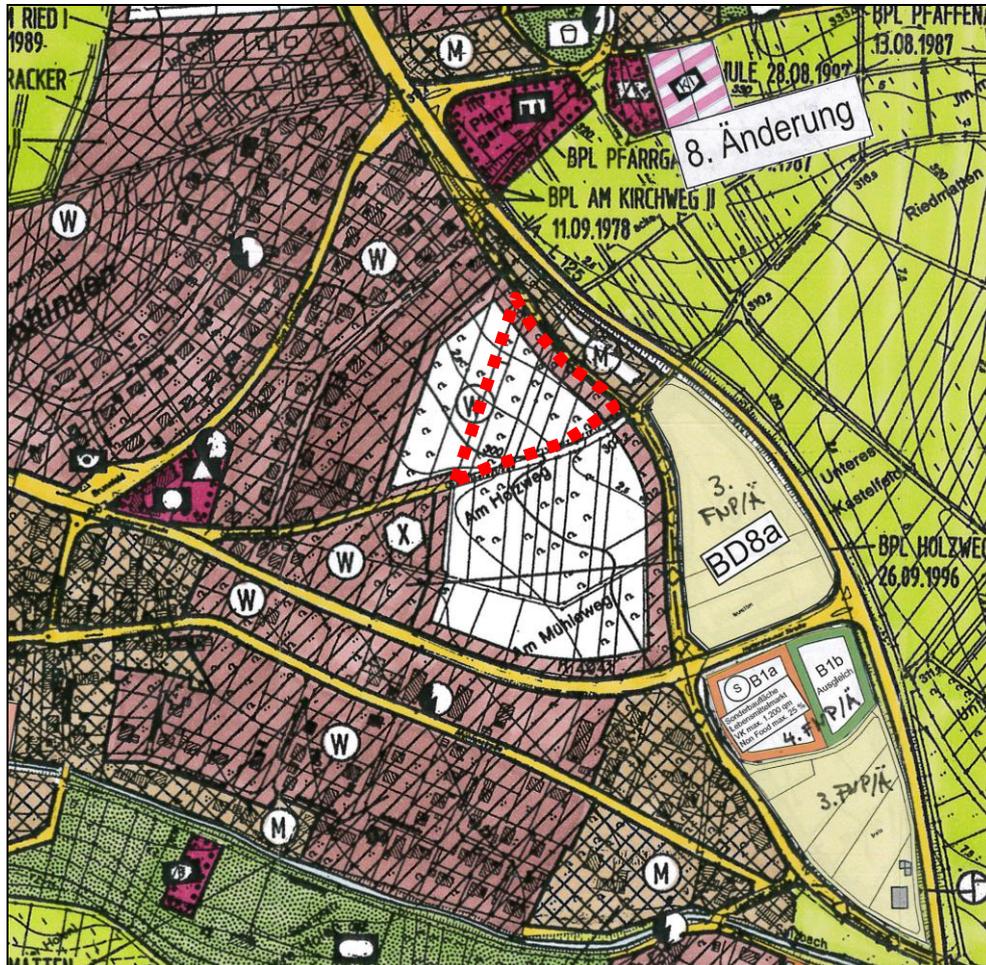
#### **4.2 Verfahrensdaten**

18.02.2016	Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“, billigt den Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung mit „Scoping“.
04.04.2016 bis 06.05.2016	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 17.03.2016 mit Frist bis 06.05.2016	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. Die Behörden werden aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des „Scopings“ zu äußern.
15.12.2016	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen und beschließt auf Grundlage des Planentwurfs die Offenlage durchzuführen.
03.03.2017 – 06.04.2017	Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 24.02.2017 mit Frist bis 06.04.2017	Durchführung der Offenlage gemäß § 4 (2) BauGB.
_____._____._____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Holzweg III“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

#### **5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach aus dem Jahr 1998 (Genehmigung) als zu entwickelnde Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan „Holzweg III“ sieht eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Darstellung des Flächennutzungsplanes, womit dieser im Sinne des § 8 (2) BauGB als aus diesem entwickelt gilt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)



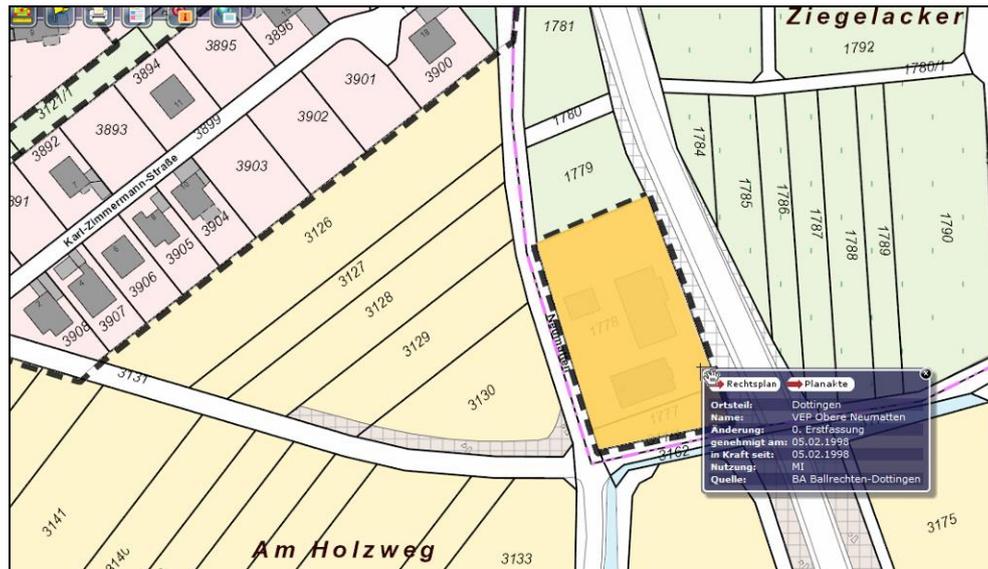
## 6 BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE UND SATZUNGEN

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Holzweg III“ werden keine bestehenden Bebauungspläne überlagert.

## 7 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Im Nordosten grenzen der Bebauungsplan „Obere Neumatten“ und im Westen der Bebauungsplan „Holzweg II“ an.

Angrenzende Bebauungspläne (Quelle: bürgerGIS LKBH)



Obere Neumatten



Holzweg II

## 8 PLANUNGSINHALTE

### 8.1 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung soll das Plangebiet einer angemessenen Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Alle Gebäude können solaroptimiert und mit Freibereichen nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet werden.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das Gebiet so harmonisch an den Siedlungsbestand anfügt.

Durch die geplante Erschließungsstraße wird die Castellbergstraße mit der Straße „Neumatten“ verbunden. Die geplanten Gebäude können somit wirtschaftlich erschlossen werden. Die Gebäude am nordwestlichen Rand des Plangebietes werden durch kleine Stichstraßen erschlossen. Somit können kleine, verkehrsberuhigte Bereiche entstehen, die den Bewohnern eine gute Wohnqualität gewähren können.

Durch entsprechende Maßnahmen zur Eingrünung soll das Plangebiet in die umgebende Landschaft eingebunden werden und gleichzeitig einen harmonischen Siedlungsrand ausbilden.

*Bebauungs- und Erschließungskonzept Vorentwurf (ohne Maßstab)*



## **8.2 Zeichnerische und textliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Nutzungskonzeption sowie der Nutzung und Bebauung in den angrenzenden Gebieten wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um das nordwestlich angrenzende Bestandsgebiet und das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich untypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und stadtstrukturellen Gründen nicht zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen (TH und GH).

Das Maß der baulichen Nutzung lehnt sich an den westlichen Siedlungsbestand sowie den Bebauungsplan „Holzweg II“ an und entspricht einer, für diesen Standort am Ortsrand von Ballrechten-Dottingen, angemessenen Verdichtung.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 beschränkt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Gebäudevolumen durch das Baufenster, die Trauf- und Gebäudehöhe sowie die Dachform und -neigung ausreichend definiert ist.

Durch die für diesen Standort angemessene bauliche Verdichtung wird zum einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Zum anderen entstehen ausreichend Grünflächenanteile, so dass sich die Bebauung in passender Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Ballrechten-Dottingen einfügt und diesen nach Osten hin sinnvoll erweitert.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von maximal zwei (II) Vollgeschossen soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude gut in die Umgebung einfügen und nicht zu dominant in Erscheinung treten.

#### Höhe baulicher Anlagen

Abgeleitet von der baulichen Umgebung sind als Hausformen Einzelhäuser sowie teilweise optional auch Doppelhäuser vorgesehen, wobei zum sensiblen Ortsrand durch die Festsetzung moderater Trauf- und Gebäudehöhen eine Höhenentwicklung der Gebäude insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Topografie erreicht werden soll. Dennoch wird hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke erreicht. In diesem Zusammenhang werden die einzelnen Trauf- und Gebäudehöhen individuell für jedes Baufenster über die Festsetzung eines Bezugspunktes bezogen auf Meter über Normalnull (NN) per Planeinschrieb festgesetzt. Durch Schnitte wurde geprüft, wie sich die neuen Gebäude am besten in das vorhandene Gelände und die umgebende Bebau-

ung einfügen können. Durch das leicht ansteigende Gelände wurden die Bezugshöhen auf die geplanten Grundstücksgrößen der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen abgestimmt. Wird ein Doppelhaus auf zwei angrenzende Grundstücke mit unterschiedlichen Bezugshöhen errichtet, so ist in diesem Fall das gemittelte Maß des Bezugspunktes Grundlage für die Höhe der Gebäude.

Vor diesem Hintergrund wird für die Gebäude bei allen Dachformen eine maximale Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt, die zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut gemessen wird.

Ergänzend werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, wobei diese bei Sattel- und Pultdächern bei 10,50 m und bei Zeltdächern bei 9,50 m liegen. Gemessen wird hier zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt des Gebäudes. Mit diesen Festsetzungen kann insgesamt eine harmonische und gut ausnutzbare Bebauung entstehen.

Um Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen wird für ebendiese Gebäude und Anlagen eine maximale Höhe von 5 m festgesetzt.

### **Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, bei der die Länge der Baukörper maximal 50 m betragen darf und gleichzeitig die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten sind. Dies soll der Einbindung des Plangebietes in die umliegenden dörflichen Strukturen dienen und einen moderaten Siedlungsabschluss bilden, der nicht zu verdichtet in Erscheinung tritt.

Das Plangebiet soll sowohl Raum für Einzel- als auch Doppelhäuser bieten, wobei die Festsetzung in den meisten Bereichen für beide Gebäudetypen ausgelegt ist, so dass die Gebietsentwicklung entsprechend der Nachfrage erfolgen kann und variabel ist.

Lediglich nordwestlich der Planstraße – im direkten Anschluss an das Baugebiet „Holzweg II“ - sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein, da hier die Erschließung größtenteils über eine Stichstraße erfolgt, die eine Erschließung eines zweiten Gebäudes erschweren kann und ungewünscht hohe Versiegelungen oder – aufgrund der geneigten Topographie – ungewünschte große Geländeänderungen nach sich ziehen kann. Zusätzlich wird hiermit ein homogener Übergang zum Baugebiet „Holzweg II“ erreicht. Die Grundstücksgrößen und Zuschnitte sind an dieser Stelle für Doppelhäuser nicht ausreichend, was zu einer massiven Dichte in diesem ländlich geprägten Bereich führen könnte.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Traufrichtung der einzelnen Baufenster wird getroffen, um eine einheitliche Gebäudestellung parallel zur Planstraße und zu den Stichen zu erreichen. Aufgrund der Zulässigkeit von Zeltdachhäusern ist eine Regelung über den First nicht zielführend, weshalb im vorliegenden Bebauungsplan die Traufrichtung festgesetzt wird. Es soll vermieden werden, dass sich die Gebäude innerhalb der Grundstücke eindrehen, was gerade bei den Zeltdachhäusern aufgrund der meist vier gleichen Seiten städtebaulich nicht gewünscht ist. Für Gebäude mit Sattel- oder Pultdach wird durch die angegebene Gebäudestellung dennoch ausreichend Varianz erreicht, da diese mit der Traufe oder dem First parallel zur Planstraße und den Stichen gestellt werden können. Diese Vorgaben wirken sich positiv auf das Straßenbild und das Ortsbild insgesamt aus.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baufenster festgesetzt, welche die angestrebte städtebauliche und hochbauliche Anordnung der Gebäude definieren, wobei durch die offene Anordnung ausreichend Spielräume für die endgültige Ausprägung und Gestaltung der Baukörper vorhanden sind. Diese Offenheit ist auch dem Plangebietszuschnitt und der nach Westen hin abfallenden Topografie geschuldet, da eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über Einzelbaufenster zu wenig Planungsspielraum bieten würde. Dies auch vor dem Hintergrund einer optimierten solaren Nutzung.

### **Stellplätze, Carports und Garagen**

Um die bestehenden Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen getroffen.

Aufgrund der Varianz innerhalb des Bebauungsplanvorentwurfs und den Festsetzungen wird von der Ausweisung klar abgegrenzter Stellplatzzonen abgesehen. Grundsätzlich sind Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Den zukünftigen Bewohnern soll hiermit eine größtmögliche Flexibilität ermöglicht werden.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten, wobei hierfür ebenfalls maßgebend ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage und jedem Carport ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Zufahrt vorhanden ist. Dies erscheint insbesondere aufgrund der festgesetzten Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung, die aufgrund der bestehenden Stellplatzsatzung von Ballrechten-Dottingen vorgenommen wurde, als sinnvoll (Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziffer 8.3).

Des Weiteren müssen Garagen und Carports, die mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsanlagen gebaut sind, einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einhalten. Durch diese Festsetzungen sollen Gefährdungssituationen gerade bei rückwärts ausfahrenden Pkw minimiert werden und Sichtbeziehungen verbessert werden. Gleichzeitig soll der Straßenraum nicht durch direkt angrenzende Garagenwände eingeengt werden, so dass maßgeblich die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt wäre.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze und Stellplätze für Fahrräder sind ohne Einschränkungen bezüglich der Abstände zum öffentlichen Straßenraum zulässig, da diese den Straßenraum nicht weiter einengen und somit die beabsichtigte städtebauliche Qualität beeinträchtigen könnten.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen etc. im Sinne von § 14 (1) BauNVO sollen bis zu 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sein. Gleiches gilt für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen. Die Höhe darf bei diesen Gebäuden – ebenso wie

bei Garagen und Carports - maximal 5,0 m über dem im Mittel nach der Baumaßnahme hergestellten Gelände liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für o.g. Grenzgebäude die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten sind.

### **Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden**

Zur Steuerung der Dichte in einem vornehmlich für Familien geplanten Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Für Einzelhäuser werden maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude und für Doppelhäuser maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit wird die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen verhindert und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken gewährleistet.

### **Grünflächen**

Die beiden öffentlichen Grünflächen sind zum Zwecke der Erhaltung und des Ausgleichs festgesetzt und mit grünordnerischen Maßnahmen belegt.

Die Maßnahmenfläche F1 im Südosten des Gebietes dient in Kombination mit der Pflanzbindung dem Schutz und Erhalt des dort vorhandenen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops.

Die Maßnahmenfläche F2 dient in Kombination mit der Anpflanzmaßnahme dem internen Ausgleich der ökologischen Eingriffe im Plangebiet. Zudem wird mit der Ausweisung dieser Grünfläche eine Teilfläche des dort bisher vorhandenen, asphaltierten Weges überplant, was zur Entsiegelung und Aufwertung dieser Fläche führt.

### **Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Diese Ziele werden durch Begrünung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, Anlage der Kfz- und Fahrradstellplätze mit wassergebundenen Decken, Rasenfugen- oder Ökopflastern erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinclimas.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen sind.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Zauneidechsen sind diese oberhalb der zu erhaltenden Böschung auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3129 und 3130 innerhalb des

Plangebiets auf einer Grenzlinie von 5 - 10 m zu vergrämen. Die Vergrämung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe, also im Zeitraum von August bis Oktober oder Mitte März bis April erfolgen. Die Maßnahme muss vor Beginn der Baumaßnahme wirksam sein. Weitere Ausführungen zum Artenschutz siehe Ziffer 11.2.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – passive Schallschutzmaßnahmen**

Durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, wurde zum Bebauungsplan „Holzweg III“ ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchung hat sich gezeigt, dass passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden aufgrund der östlich verlaufenden Landesstraße L125 aufzunehmen sind, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung muss der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 [10] dienende Zuordnung einzelner Teilflächen zum jeweiligen Lärmpegelbereich wurde grafisch dargestellt und als Festsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Anordnung von Außenwohnbereichen in den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „tags“ der Verkehrslärm-schutzverordnung betroffenen Flächen sowie bezüglich des Einsatzes von Lüftungsanlagen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen aufgenommen. Siehe hierzu auch Kapitel 10.

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Umweltbericht genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, verringert und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Um das Plangebiet einzugrünen und auch plangebietsintern einen Ausgleich herbeiführen zu können, wird auf der öffentlichen Grünfläche F2 die Anlage einer Wiese mit drei landschaftsgerechten Obstbäumen oder gebietsheimischen Laubbäumen festgesetzt. Zudem wird ein Teil des angrenzenden Fuß- und Radweges zurückgebaut, entsiegelt und der Fläche zur ökologischen Aufwertung zugeführt.

Des Weiteren wird zur Durchgrünung des Plangebiets, zur Einbindung in den Landschaftsraum und zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und mit Bäumen zu bepflanzen sind. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/Obstbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

### **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Innerhalb der Maßnahmenfläche F1 ist das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 181123150199 „Feldhecken 'Unteres Kastelfeld“ vorhanden, das auch während und nach Entwicklung des Baugebiets „Holzweg III“ erhalten und gepflegt werden soll.

Die Grünflächen und Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche F1 sind daher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Belassen des bestehenden Wegekreuzes

mit einer Sitzbank im Osten der Fläche ist zulässig und auch gemeindlich und städtebaulich gewünscht.

Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch gemäß Pflanzenliste nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines mittelstämmigen Obstbaumes ist dieser durch einen hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind grundsätzlich und bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,5 m) zu schützen.

### **8.3 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Allgemeines**

Ziel ist, dass sich die geplante Bebauung auch unter gestalterischen Gesichtspunkten harmonisch in die bestehende bauliche Umgebung und Ortsrandlage einfügen soll. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Holzweg III“ erlassen.

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude**

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung innerhalb des Plangebietes und auch im Übergang zum westlich angrenzenden Baugebiet zu gewährleisten, werden als zulässige Dachformen für Hauptgebäude Satteldächer, versetzte Satteldächer bzw. versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zugelassen. So soll eine angemessene und harmonische Entwicklung der Dachlandschaft, auch unter Berücksichtigung der Topografie, gesichert werden. Die Wahl der zulässigen Dachneigung trägt v.a. der umgebenden Bebauung Rechnung.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und Materialien definiert. So sind für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden nur rote bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel- und Dachsteineindeckungen zulässig. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen können somit nicht verwendet werden, sodass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Nur Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten erlassen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung, dienen der Gleichbehandlung der Bauherren sowie der baurechtlichen Klarstellung und sollen Verunstaltungen vorbeugen.

Aus gleichen Gründen wird geregelt, dass die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften anzugleichen ist und die Dachflächen sich nicht schneiden dürfen. Eine maximale Abweichung von 5° ist im Hinblick auf bautechnische Gegebenheiten zulässig und städtebaulich vertretbar. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung

herzustellen. Aus gestalterischen Gründen – insbesondere um ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erhalten - wird ein maximaler Firstversatz bei Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

### **Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen können mit einem Flachdach oder mit einem leicht geneigten Dach mit 0° bis 10° ausgeführt werden und müssen begrünt werden. Diese Vorgaben ermöglichen einerseits den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits fügen sich flache und flach geneigte Dächer kleinerer Baukörper besser in das ortstypische Erscheinungsbild von Ballrechten-Dottingen ein. Zusätzlich kann mit dieser Maßnahme zumindest zu einem gewissen Anteil das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser unterstützt werden.

### **Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Sicherung von Grünanteilen, der Reduzierung thermischer Belastung und zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Zur Vermeidung unnötiger Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht überbauter Flächen werden in den örtlichen Bauvorschriften zusätzliche Regelungen zur Höhe von Stützmauern bzw. die Herstellung von Böschungen aufgenommen. Damit sollen Geländeangepassungen bzw. Geländemodellierungen ermöglicht werden, die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken jedoch vermieden werden.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. So wird gewährleistet, dass sich einerseits die Bewohner in einer angemessenen Weise gegeneinander abgrenzen und ihren privaten Freiraum schützen können, zum anderen wird eine „tunnelartige“ Wirkung des Straßenraumes vermieden. Darüber hinaus müssen Einfriedungen jeder Art einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten, um den Straßenraum nicht weiter einzuzengen.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Baugebietes in die dörflichen und ländlichen Strukturen zu erreichen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ausgeschlossen.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch als Kabelnetz zu verlegen sind.

## **Stellplatzverpflichtung**

### Allgemeines

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Holzweg III“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass bei Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stellplatz und für Wohnungen über 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen sind. Diese Stellplatzverpflichtung entspricht der erlassenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, welche für andere Bereiche im Gemeindegebiet ebenfalls gültig ist.

### Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Auch wenn sich fußläufig zwei Bushaltestellen (Dottingen-Winzerstube ca. 400 m und Dottingen-Rathaus ca. 400 m) in der Nähe des Plangebiets befinden, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung im ländlichen Raum auch in Ballrechten-Dottingen nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen.

### Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

## **Niederschlagswasser**

Um die gesamträumliche Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da aufgrund der Boden- bzw. Schichtwasserverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 1,0 l/s betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

## **9 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden Castellbergstraße im Süden, weiterführend über die Planstraße mit Anschluss zur Straße „Neumatten“ im Osten. Die Castellbergstraße soll mit einer Breite von 6,50 m und zum Teil öffentlichen Stellplätzen ausgebaut werden. Die durch das Plangebiet führende Erschließungsstraße sowie die im Osten anschließende Straße „Neumatten“ sollen mit 6,00 m ausgebaut werden. Die durch das Plangebiet führende neue Erschließungsstraße ist dabei als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ im Bebauungsplan ist jedoch nicht gleichbedeutend mit der Beschilderung als „verkehrsberuhigter Bereich“ im verkehrsrechtlichen Sinne (Zeichen 325), sondern umfasst auch andere Arten der Verkehrsberuhigung wie z.B. eine Tempo-30-Zone. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt.

Ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg führt nach Norden weiter und stellt so eine Verbindung vom Plangebiet bzw. Wohngebiet „Holzweg III“ zu den umliegenden Gebieten und zum übergeordneten Wegenetz in Richtung Ortskern her.

## **10 ANGRENZENDE NUTZUNGEN - SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN**

Im Hinblick auf bestehende, das Plangebiet umgebende Nutzungen, wie z.B. den im Osten des Plangebiets angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb oder die östlich gelegene L125, sind für die geplante Wohnbebauung im Gebiet „Holzweg III“ gegebenenfalls Einschränkungen zu erwarten bzw. müssen die von dort ausgehenden Emissionen für das Plangebiet berücksichtigt und abgehandelt werden.

Ein Gutachten zu den ausgehenden Lärmemissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs sowie zu den ausgehenden Verkehrslärmemissionen der östlich des Plangebietes verlaufenden L125 wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Jans, Ettenheim, erarbeitet und zum Verfahrensschritt der Offenlage vorgelegt.

### Betriebslärm, landwirtschaftliche Emissionen

Östlich des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser liegt im Bebauungsplan „Obere Neumatten“ und wird insgesamt als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Bei dem östlich angrenzenden Betrieb handelt es sich um einen Nebenerwerbsswinzer, der keine Viehhaltung oder Ackerbau betreibt. Die Abgabe des Lese-guts erfolgt an die Winzergenossenschaft, so dass hier mit keinen weiteren Emissionen wie z.B. Geruch zu rechnen ist. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Rebflächen, bei denen mit einer Abdrift von Spritzmitteln zu rechnen wäre. Durch die eingeschränkte Tätigkeit wird nicht davon ausgegangen, dass mit einem überdurchschnittlichen Aufkommen von Staubeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen ist. Durch den Betrieb finden mit Ausnahme von Fahrzeugbewegungen in der Regel keine weiteren lärmintensiven Tätigkeiten statt.

Im vorgelegten Gutachten wurde die durch den Nebenerwerbsbetrieb verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet rechnerisch prognostiziert. Auf der Grundlage der betrieblichen Randbedingungen wurde nachgewiesen, dass innerhalb des Plangebiets keine unzulässige Betriebslärmwirkung zu erwarten ist. Festsetzungen im Bebauungsplan waren daher nicht notwendig.

### Verkehrslärm

Im vorgelegten Gutachten wurde weiter die durch den Straßenverkehr auf der L125 im Plangebiet verursachte Verkehrslärmeinwirkung auf der Grundlage der zukünftig zu erwartenden Frequentierung sowie ergänzender Informationen zu verkehrstechnischen Randbedingungen berechnet und durch Vergleich mit den jeweils maßgebenden Referenzwerten beurteilt. Die Berechnungen wurden für den Fall freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets durchgeführt.

Um innerhalb des gesamten Baugebiets die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung einzuhalten bzw. zu unterschreiten, wurde zuerst die Errichtung eines Schallschirms entlang der Westseite der L 125 geprüft. Beispielhaft wurde ein geeigneter Schallschirm dimensioniert.

Mit dem Ziel, die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 einzuhalten, müsste die Wand mit einer Länge von ca. 170 m und einer maximalen Höhe von ca. 2,6 m (Schutz DG) ausgeführt werden. Die angegebenen Höhenabmessungen h der Lärmschutzwand kennzeichnen die Höhe der Wandoberkante relativ zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der L 125 im jeweiligen Querschnitt; d. h. je nach Standort der Wand im Bereich der Böschung übersteigt die absolute Wandhöhe diesen Wert h ggf. erheblich. Der Standort der Wand wurde beispielhaft in 6,5 m Abstand von der Fahrbahnmitte definiert. Ein aktiver Schallschutz in solcher Form erscheint städtebaulich jedoch untragbar und steht in einem unvernünftigen Kosten-/Nutzenverhältnis. Es ist auch ungewiss, inwiefern Grundstücke dafür zur Verfügung stünden.

Im Ergebnis der Untersuchung hat sich gezeigt, dass passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden aufgrund der östlich verlaufenden Landesstraße L125 aufzunehmen sind, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung muss der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 [10] dienende Zuordnung einzelner Teilflächen zum jeweiligen Lärmpegelbereich wurde grafisch dargestellt und als Festsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Anordnung von Außenwohnbereichen in den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „tags“ der Verkehrslärm-schutzverordnung betroffenen Flächen sowie bezüglich des Einsatzes von Lüftungsanlagen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen aufgenommen.

## **11 UMWELTBERICHT**

### **11.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung**

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine **Umweltprüfung** nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforder-

lich ist. Hierfür wurde vom Ingenieurbüro FLA LandschaftsArchitektur Wermuth, Eschbach, ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert wurden, Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan wird zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, werden in den Bebauungsplan entsprechend integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Teil II der Begründung beigelegt wird.

Zusammengefasst kann folgendes festgestellt werden:

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei der im Umweltbericht dargestellten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für Arten und Biotope ergibt sich ein Kompensationsdefizit. Es sind entsprechend ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen, die die Eingriffe vollständig kompensieren.

Für den Umweltbelang Boden verbleiben nach der Bilanzierung der einzelnen Bodenfunktionen und Anrechnung einer schutzgutspezifischen Kompensationsmaßnahme im Baugebiet (Entsiegelung) weitere Kompensationsdefizite. Es sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen, die die Eingriffe vollständig kompensieren.

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten/Biotope und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Nach dem BauGB ist die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich möglich. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde, gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind vorgesehen:

- Ersatzmaßnahme E1: Zum Schutz, zum Erhalt und zur Förderung der lokalen Zauneidechsenpopulation sind zwei Eidechsenbiotope auf Flurstück 3157, Gemarkung Dottingen anzulegen. Die Biotope bestehen aus jeweils einem Steinriegel aus gebrochenem Gesteinsschutt, der mindestens einen Meter in den Boden ragt, Sandflächen zur Eiablage bzw. zur Überwinterung, vorgelagertem kiesigem Substrat und Totholz sowie einem Erdwall mit punktueller Anpflanzung mit niedrigwüchsigen Sträuchern). Das Biotop stellt einen wichtigen Versteck- und Sonnenplatz bzw. Überwinterungsquartier dar. Die Maßnahme muss bereits vor Baubeginn wirksam sein. Die Fläche liegt im Eigentume der Gemeinde.

- Ersatzmaßnahme E2: Vorgesehen ist der Neubau einer Trockenmauer von ca. 11 m<sup>2</sup> an einer Böschung auf Flurstück 1795, Gemarkung Ballrechten. Die Fläche liegt im Eigentum der Gemeinde.
- Ersatzmaßnahme E3: Vorgesehen ist der Neubau bzw. die Sanierung einer Trockenmauer von ca. 4 m<sup>2</sup> an einer Böschung auf Flurstück 2013, Gemarkung Ballrechten. Die bestehende, teilweise stark beschädigte Trockenmauer ist nach § 30 BNatSchG Nr. 181123150184 „Trockenmauer oberhalb des Wasserreservoirs“ geschützt. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Bürgerstiftung Ballrechten-Dottingen.
- Ersatzmaßnahme E4: Als Ersatz für die verlorengehenden Habitate für Vögel und Fledermäuse sind vier Höhlenbrutkästen für Koloniebrüter an der Castellberghalle auf Flurstück 131, Gemarkung Ballrechten anzubringen. Weiterhin sind drei Fledermausquartiere (ein Kunstquartier für spaltenbewohnende Arten und zwei Quartiere für höhlenbewohnende Arten) an geeigneten Baumstandorten auf Flurstück 88, Gemarkung Ballrechten anzubringen. Die Maßnahme muss bereits vor Baubeginn wirksam sein. Die Flurstücke liegen im Eigentum der Gemeinde.
- Ersatzmaßnahme E5: Der wasserführende Graben auf Flurstück 3132, Gemarkung Dottingen soll auf einer Länge von etwa 210 m und einer Breite von etwa 5 m aufgewertet werden. Im Bereich einer größeren Gehölzlücke sollen 4 Strauchgruppen zu 5-7 Sträuchern gepflanzt werden. Die bestehenden und die neugepflanzten Strauchhecken sollen dauerhaft gepflegt werden. Dafür setzt die Gemeinde die Sträucher abschnittsweise alle 10-25 Jahre auf den Stock (max. 20 % gleichzeitig, bei kleineren Strauchgruppen einzelbuschweise). Die Pflege darf ausschließlich im Winterhalbjahr von 01.10. bis 29.02. durchgeführt werden. Die Grabenböschungen sind jedes zweite Jahr Anfang bis Mitte September alternierend auf 50 % der Fläche zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes pflanzt die Gemeinde einen gleichwertigen, gebietsheimischen Laubbaum oder landschaftstypischen Obstbaum nach. Die Maßnahme muss bereits vor Baubeginn wirksam sein.
- Ersatzmaßnahme E6: Die bestehenden Gehölzstrukturen - ein ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz aus Bäumen (u.a. Weide, Esche, Eiche) und drei hochstämmige Einzelbäume (Walnuss, Esche) - auf Flurstück 3244 der Gemarkung Dottingen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes pflanzt die Gemeinde einen gleichwertigen, gebietsheimischen Laubbaum oder landschaftstypischen Obstbaum nach.

## 11.2 Artenschutz

Zum Thema Artenschutz wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ganzjährig umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Das Büro Zurmöhle, Waldkirch, hat ein Artenschutzgutachten für Fledermäuse, Vögel und Reptilien erstellt. Das Gutachten ist als Anlage 3 dem Umweltbericht beigelegt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erfassungen kurz zusammengefasst:

Vögel: Insgesamt wurden im Gebiet und der nahen Umgebung 25 Arten nachgewiesen bzw. kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich überwiegend um weitverbreitete Arten. Keine Art ist landes- oder bundesweit gefährdet. Drei Arten stehen in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste (Haus- und Feldsperling, Goldam-

mer). Bei 11 Arten kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet als Nahrungsfläche genutzt wird. Bei 14 Arten ist eine Brut innerhalb des Gebietes möglich.

Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet wurden 7 Arten nachgewiesen. Für 3 bis 4 Arten besteht Anfangsverdacht. Alle Fledermäuse sind streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Fledermäuse nutzen das Gebiet vorwiegend als Nahrungshabitat. Bis auf zwei Exemplare (ein Spaltenbaum, ein Höhlenbaum) stellen die Bäume im Gebiet keine potentiellen Habitate dar.

Reptilien: Im Plangebiet wurde die Zauneidechse nachgewiesen. Die Art ist streng geschützt und in Anhang 4 der FFH-Richtlinie gelistet. Als Kernhabitat kann die Böschung mit der nach § 30 BNatSchG geschützten Hecke angesehen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen innerhalb des Plangebietes notwendig. Hierzu sind z.B. bestehende Höhlenbäume außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen auf Besatz zu prüfen und zu verschließen. Im Plangebiet ist an einem zu erhaltenden Baum ein Fledermauskasten anzubringen. Oberhalb der zu erhaltenden Hecke bzw. der Böschung sind Zauneidechsen auf einer Grenzlinie von 5 - 10 m zu vergrämen. Durch externe Ausgleichsmaßnahmen werden Ersatzhabitate angelegt (siehe Maßnahmen E1 und E2). Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum von 01. Oktober bis 29. Februar gerodet werden.

Vor Baubeginn sind für Vögel vier Höhlenbrutkästen für Koloniebrüter, vorzugsweise an Gebäuden, anzubringen (Maßnahme E4, siehe Lageplan). Außerdem sind Ersatzhabitate mit einem Umfang von ca. 5.500 m<sup>2</sup> anzulegen. Für Fledermäuse sind außerhalb des Plangebiets drei Kunstquartiere aufzuhängen. Die für Vögel zu erbringenden Ersatzhabitate dienen auch Fledermäusen als Nahrungshabitat. Für Zauneidechsen sind Ersatzhabitate mit einem Umfang von 2.250 m<sup>2</sup> anzulegen.

## 12 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestands. Durch die nach Süden und Südwesten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern, dem Erhalt des geschützten Biotop sowie der Anlage von öffentlichen Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## 13 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt von den bestehenden Straßen „Castellbergstraße“ im Süden und „Neumatten“ im Osten.

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in im Plangebiet neu herzustellenden Schmutzwasserkanälen gesammelt und mit Anschluss an den Bestand abgeleitet.

### Regenwasser:

Die Straßenflächen (Oberflächenwasser) und die gedrosselten Abflüsse der Grundstücksflächen werden an das bestehende Regenwasserkanalnetz des vorangegangenen Erschließungsabschnittes Holzweg II angeschlossen. Im Bestand enthalten ist ein Staukanal mit einem Volumen von 150 m<sup>3</sup>. Der Drosselabfluss des Staukanals muss mit Hilfe des vorhandenen Drosselschiebers auf 31 l/s beschränkt werden. Das Volumen ist für die Rückhaltung der Abflüsse aus dem bestehenden Gebiet Holzweg II und für die Erschließung des Neubaugebietes Holzweg III ausreichend.

### Trink-/Löschwasserversorgung

Für die Trink- und Löschwasserversorgung werden im Plangebiet neue Versorgungsleitungen mit Anschluss an den Bestand (Ringschluss) hergestellt.

## **14 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	1,03 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	0,70 ha
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen/Fuß- und Radweg/Parkflächen)	ca.	0,25 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,08 ha

## 15 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Die überschlägigen Kosten für Erschließung, Ver- und Entsorgung wurden wie folgt ermittelt:

Schmutzwasserkanal	ca.	180.000,00 €
Regenwasserkanal	ca.	140.000,00 €
Trinkwasserleitung	ca.	115.000,00 €
Straßenbau	ca.	<u>400.000,00 €</u>
<b>Gesamtkosten (brutto):</b>	ca.	<b><u>835.000,00 €</u></b>

## 16 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Umsetzung des Plangebiets sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Ballrechten-Dottingen, den \_\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Der Planverfasser**

Bernhard Fehrenbach  
Bürgermeister