

Satzung

über den Bebauungsplan „Im Ried II“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg nach der derzeit aktuellsten Fassung vom 08. November 1993 (GBl. S. 657)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen in öffentlicher Sitzung
am **23. Mai 1996**

den Bebauungsplan „Im Ried II“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan = Lageplan vom 23. Mai 1996 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne des § 1 des BauGB-Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1. Übersichtsplan M. 1 : 5000 vom | 23.05.1996 |
| 2. zeichnerischem Teil M. 1 : 500 vom | 23.05.1996 |
| 3. textlichen Festsetzungen vom | 23.05.1996 |
| 4. Begründung | 23.05.1996 |

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. (3) und (4) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 23. Mai 1996




Christof Nitz
Bürgermeister

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die in demselben enthaltenen Festsetzungen in Beachtung des vorstehenden Beschlusses der Gemeinderatssitzung vom 22. Mai 1996 mit den am 22. Mai 1996 gefassten Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 29. MAI 1996




Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "IM RIED II"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	v. 08.12.1986; Fassung: 22.04.1993
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	v. 23.01.1990; Fassung: 22.04.1993
Baumaßnahmengesetz	v. 28.04.1993
Landesbauordnung (LBO)	v. 28.11.1983; Fassung: 08.08.1995
Planzeichenverordnung (PlanzV)	v. 18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung:

nach Planeinschrieb: Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. §4 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung:

nach Planeinschrieb: (§16-20 BauNVO)

- 1.2.1. Zahl der Vollgeschosse: II
- 1.2.2. GRZ 0,4
- 1.2.3. GFZ 0,8

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschl. ihrer Umfassungswände auch in Geschossen mitzurechnen, die keine Vollgeschosse sind.

1.3. Bauweise:

offene Bauweise im Sinne des § 22(2) BauNVO. ((Einzel- oder Doppelhäuser)

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt.

1.5. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche.

1.6. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch nicht zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche.
Stellplätze können im Anschluß an die Verkehrsfläche angelegt werden.

1.7. Pflanzgebot

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze müssen durch neue ersetzt werden.

Pf

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen Vegetation zu beachten. Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher erfüllen diese Forderung.

Bäume:	Rotbuche	Fagus sylvatica
	Trauben-Eiche	Quercus petrae
	Hainbuche *	Carpinus betulus *
	Süß-Kirsche	Prunus avium
	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Esche *	Fraxinus excelsior *
	Sommer-Linde	Tilia platophyllos
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Sträucher:	Schlehe
Hasel **		Corylus avellana **
Roter Hartriegel		Cornus sanguinea
Zweiggriff. Weißdorn		Crataegus laevigata
Weißdorn		Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball		Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche		Lonicera xylosteum
Feld-Rose		Rosa arvensis
Hunds-Rose		Rosa canina agg

.2.

Legende:

* allergene Pflanzen

** stark allergen

1.8. Garagenzufahrten und offene Stellplätze

Garagenzufahrten und offene Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. (Vermeidungsmaßnahme i.S. §8a Bundesnaturschutzgesetz)

1.9. Festsetzung der Höhenlage

Die maximalen Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: 6,00 m; Bezugspunkte: Oberkante Straßenmitte und Schnittpunkt Außenkante Wand / Unterkante Dachkonstruktion.

Firsthöhe: 8,50 m; Bezugspunkte: Oberkante Straßenmitte und Oberkante Dachhaut

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Dachgestaltung

2.1.1. Dachform: Es wird ein geneigtes Dach mit einer Mindestneigung von 20° vorgeschrieben.

2.1.2. Gauben sind zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtbreite 50% der Trauflänge der jeweiligen Dachansicht nicht überschreiten.

2.1.3. Garagen sind ebenfalls mit einem geneigten Dach von mind. 20° Neigung zu versehen

2.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

2.2.1. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Sträuchern oder Hecken herzustellen

Zäune sind zulässig, wenn sie von Pflanzung überwachsen werden.

P 3. HINWEISE

3.1. Pflanzplan

Der Pflanzplan ist mit der Bauvorlage vorzulegen.

Die Bepflanzung ist bis zu einem Jahr nach der baurechtlichen Bauwerksabnahme auszuführen und der Gemeinde anzuzeigen.

3.2. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die beigelegten allgemeinen Bestimmungen zum Bodenschutz sind zu beachten.

3.3. Benachrichtigung des Landesdenkmalamtes

Im Baugebiet gibt es Hinweise auf zeitlich noch nicht näher bestimmte -Eisenverhüttung (event. römisch)

2.2

Das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg** ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erd- bzw. Erschließungsarbeiten schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor.

In diesem Fall muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden

3.4. Verfahren

Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes wird das Offenlage- und Satzungsverfahren nach dem Baumaßnahmengesetz abgewickelt.

Aufgestellt: 23. Mai 1996
Gemeinde Ballrechten-Dottingen



Christof ...
Bürgermeister

YVONNE FALLER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTIN
SCHEFFELSTR. 65 79102 FREIBURG
Tel. 07 61 7 39 21 0 Fax 7 39 26
Planerin

BEBAUUNGSPLAN "IM RIED II"

BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes

Das geplante Baugebiet liegt fast ausschließlich auf der Gemarkung Ballrechten, im Norden des Ortsteiles Dottingen und im Westen des Ortsteiles Ballrechten, im direkten Anschluß an die bestehenden Baugebiete "Im Ried I" und "Brunnfeld I".

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Süden durch die Römerstraße, im Osten durch die Hausgärten der am Weg "Im Ried" gelegenen Häuser, im Westen und Norden durch die freie Feldlage.

Das neue Wohngebiet umfaßt in seiner Längenausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 110 m, und ca 80 m in Ost-West-Richtung eine Gesamtfläche von ca 0,88 ha.

2. Bestehende Situation

2.1. Topographie

Das Baugebiet liegt an einem Hang, der ein von Ost nach West verlaufendes Gefälle von ca. 6% aufweist.

2.2 Flächennutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland für landwirtschaftliche Monokulturen genutzt.

3. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbaufläche ausweist.

4. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

4.1 Planungsursachen

Die bisher erschlossenen Baugebiete sind für die Schaffung von neuen Wohngebäuden ausgeschöpft. Konkrete Nachfrage nach Bauland ist in der Bevölkerung vorhanden. Es existieren im Augenblick keine Alternativflächen, um den Maßnahmen zur Eigenentwicklung Rechnung zu tragen. Um eine Abwanderung der jungen ortsansässigen Bevölkerung zu vermeiden, ist die Erschließung von neuem Baugelände dringend notwendig geworden.

4.2. Städtebauliche Gestaltung

Das Baugebiet ist als Wohngebiet für den Eigenbedarf der Bevölkerung von Ballrechten-Dottingen geplant. Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und den derzeit vorherrschenden Wünschen der Bevölkerung.

Die zulässige Zweigeschossigkeit soll ein Flächen- und Kostensparendes Bauen ermöglichen.

4.3. Grünordnung

Der Eingriff in die Kulturlandschaft durch die Erschließung des Baugebietes betrifft im Wesentlichen den Verlust an landwirtschaftlichen Böden, sowie die Versiegelung von ca. 40 % der Fläche. Für Flora und Fauna werden geänderte, aber nicht generell schlechtere Lebensbedingungen geschaffen.

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und als Ausgleichsmaßnahmen sind Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben, sowie ein 5 Meter breiter Grünstreifen.

An die Straße werden großkronige Bäume gesetzt

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wurde entsprechend dem umgebenden Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei Nebenanlagen mitzurechnen sind.

Um eine eventuelle 2 1/2 -geschoßigkeit zu vermeiden, sind bei der Ermittlung der Geschoßflächen auch die Flächen mit einzurechnen, die keine Vollgeschosse sind. (§20 Abs.3 BauNVO)

5.3. Bauweise und die Bebaubarkeit der Grundstücke

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wurde offene Bauweise gem.§22 BauNVO festgesetzt. Es werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Aufgrund der unregelmäßigen Grundstückszuschnitte wurden die Baufenster großzügig bemessen, um eine bessere Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstückes zu ermöglichen.

6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

6.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Verbindung zwischen den bestehenden Straßen: "Römerstraße" und "Im Ried".

Das neue Verbindungsstück hat die gleiche Fahrbahnbreite (5,00 m) wie "Im Ried". Sie ist als Mischfläche vorgesehen. Auf einem zusätzlichen 3,00 m breitem Streifen auf der Straßenwestseite, stehen Straßenbäume und werden öffentliche Stellplätze vorgesehen.

6.2. Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Anschluß an die bestehende öffentliche Wasserversorgung und an die bestehende Kanalisation (Trennsystem)

6.3. Strom- und Gasversorgung

ist durch das Badenwerk (Strom) und die Energieversorgung Oberbaden (Gas) gesichert.

7. Statistik und Kosten

Größe des Plangebietes	ca. 8840 qm
Öffentliche Fläche	ca. 980 qm (11%)
Baufläche:	ca 7860 qm (89%)

Im Baugebiet entstehen ca 12 Einfamilienhäuser, zum Teil als Doppelhaushälften mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 qm.

7.1. Erschließungskosten:

Die Kosten werden nach der heutigen Situation geschätzt:

- Straßenbau mit Beleuchtung und Bepflanzung	207.800,--
- Wasserversorgung	67.200,--
- Entwässerung	173.500,--
Summe insgesamt:	<u>448.500,--</u>

7.2. Finanzierung

Die Erschließungskosten werden durch Erschließungs- und Anliegerbeiträge finanziert.

8. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Die Grundstücke des neuen Baugebietes befinden sich zum größten Teil in Gemeindebesitz. Mit den restlichen Eigentümern wurde eine Umlegungsvereinbarung getroffen.

Aufgestellt: 123. Mai 1998
Gemeinde Bällrechten-Dottingen



Christof Nitz
Bürgermeister

YVONNE FALLER
DIPL. ING. FREIE ARCHITEKTIN
SCHEFFELSTR. 65, 79102 FREIBURG
Tel. 0761/720391-0 Fax 73926
Planerin

Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Im Ried II" vom 23.05.1996

M. 1 : 5000



732125 Allrachten-Doettingen 123. Mai 1996



Christof Nitz
Christof Nitz
Bürgermeister