





## **SATZUNG**

### **Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplan „Kirchstraße“, Flst. Nr. 181/4 der Gemarkung Dottingen nach § 10 BauGB der Gemeinde Ballrechten-Dottingen,**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.9.2015 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ für den Bereich des Flst. Nr. 181/4 der Gemarkung Dottingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“, ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a. der Planzeichnung vom 4.9.2015
- b. den Bauvorschriften vom 4.9.2015
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Beigefügt sind:

- a. die Begründung vom 4.9.2015

## § 3

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Kirchstraße“, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### Außer-Kraft-Treten

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kirchweg und Brunnenfeld“ tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den

07. Okt. 2015



*Bernhard Fehrenbach*

Bürgermeister

Bernhard Fehrenbach

### **Ausfertigung**

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

Ballrechten-Dottingen, den

25. Sep. 2015



*Bernhard Fehrenbach*

Bürgermeister

Bernhard Fehrenbach

## **SATZUNG**

### **über die örtlichen Bauvorschriften zur Neuaufstellung des Bebauungsplan „Kirchstraße“ Gemarkung Dottingen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen,**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.9.2015 die örtlichen Bauvorschriften zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Kirchstraße" für den Bereich des Flst. Nr. 181/4 der Gemarkung Dottingen unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

#### **§ 1**

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### **§ 2**

##### Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- |    |                              |     |          |
|----|------------------------------|-----|----------|
| a. | Bebauungsvorschriften        | vom | 4.9.2015 |
|    | II. Örtliche Bauvorschriften |     |          |
| b. | der Planzeichnung            | vom | 4.9.2015 |

Beigefügt sind:

- |    |                |     |          |
|----|----------------|-----|----------|
| a. | die Begründung | vom | 4.9.2015 |
|----|----------------|-----|----------|

#### **§ 3**

##### Ordnungswidrigkeiten

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

## § 4

### In-Kraft-Treten

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

Ballrechten-Dottingen, den 07. Okt. 2015



*Fehrenbach*

Bürgermeister  
Bernhard Fehrenbach

### **Ausfertigung**

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

Ballrechten-Dottingen, den 25. Sep. 2015



*Fehrenbach*

Bürgermeister  
Bernhard Fehrenbach

**Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan „Kirchstraße“  
für das Flstk. Nr. 181/4, Gemarkung Dottingen  
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

Planungsstand: 04.09.2015

Kommune: Gemeinde Ballrechten-Dottingen  
vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Bernhard Fehrenbach  
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele  
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg  
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg  
Telefon 0761/120 21-0 \* Fax 0761/120 21-20  
E-Mail [info@architekturbuero-thiele.de](mailto:info@architekturbuero-thiele.de)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Der Geltungsbereich Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO Wohngebäude. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

#### **2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO**

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

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß 18 BauNVO**

Die Trauf- und die Firsthöhe werden als Höchstmaß in Metern in der Planzeichnung festgesetzt.

*Bei Satteldächern, Zeltdächern, Walmdächern:*

Traufhöhe:           Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut

Firsthöhe:           höchster Punkt der Dachfläche

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

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

Für den gesamten Geltungsbereich gilt: offene Bauweise

Bei Grenzbebauung ist eine öffentlich rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

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

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

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

#### **4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen, errichtet werden.**

#### **4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) gemäß § 12 BauNVO dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen erstellt werden.**

#### **4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.**

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

#### **5.1 Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.**

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

- 5.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- 5.4 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

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

**3. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im Planungsgebiet ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Mittelstamm) gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

Rechtsgrundlagen:

- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- 

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

#### **1.1 Dächer**

Die festgesetzte Dachform und Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zur Eindeckung der Dächer ist eine rote bis braune bzw. grau/anthrazite nicht glänzende Ziegel- bzw. Dachsteineindeckung zu verwenden.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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

#### **1.3 Garagen**

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

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

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

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

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

Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf die Fläche von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

Laut Stellplatzsatzung wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit über 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO festgesetzt.

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 sind auch auf die erhöhte Stellplatzzahl anzuwenden.

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

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

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

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser auf Grund der vorhandenen Topografie und Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche Hof- bzw. Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 1,0 l/s betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

**III. Hinweise**

**1. Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N., Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstr. 14, 79102 Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## IV. Anhang

### 1. Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

#### **Zusammensetzung:**

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

#### **Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

#### **Obstbaumarten:**

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

Der Gemeinderat hat am 24.09.2015 die Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den 25. Sep. 2015



Bernhard Fehrenbach  
Bürgermeister

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

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den 25. Sep. 2015



Bernhard Fehrenbach  
Bürgermeister

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom 07. Okt. 2015

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den 07. Okt. 2015



Bernhard Fehrenbach  
Bürgermeister

**Begründung  
zum Bebauungsplan „Kirchstraße“  
für das Flstk. Nr. 181/4, Gemarkung Dottingen  
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

Planungsstand: 04.09.2015

Kommune: Gemeinde Ballrechten-Dottingen  
vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Bernhard Fehrenbach  
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele  
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg  
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg  
Telefon 0761/120 21-0 \* Fax 0761/120 21-20  
E-Mail [info@architekturbuero-thiele.de](mailto:info@architekturbuero-thiele.de)

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Flurstück 181/4 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kirchweg und Brunnenfeld“ aus dem Jahr 1966 und seinen nachfolgenden Änderungen in Teilbereichen. Für das genannte Grundstück wurde im Bebauungsplan nur der Bestand dargestellt, aber kein Baufenster ausgewiesen, sodass sich bei einer baulichen Entwicklung eine Beurteilung nach § 34 BauGB ergeben würde. Das Grundstück weist darüber hinaus bezüglich seiner der Lage an der Alten Kirchstraße, der dreiecksförmigen Geometrie und der Größe mit ca. 1.350m<sup>2</sup> Besonderheiten auf, die eine Überplanung erfordern um ein Einfügen in die Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Es ist daher geplant, sowohl ein Baufenster das das Bestandsgebäude mit einer Erweiterung in der Grundfläche berücksichtigt als auch ein weiteres kleinmaßstäbliches Baufenster auf der bisher nicht überbaubaren südwestlichen Grundstücksfläche auszuweisen und weiterhin Vorgaben zur Höhenentwicklung zu formulieren. Die Umgebungsbebauung erscheint durch die Hanglage II-Geschossig (Festsetzung BPL alt: I-Geschossig). Um die Höhenentwicklung steuern zu können werden für das Planungsgebiet nunmehr Höhenfestsetzungen mit maximalen Höhen für Traufe und First getroffen um eine städtebaulich verträglich und angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Die Planung entspricht somit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, eine Nachverdichtung in bebauten Lagen zu ermöglichen, um den Landschaftsverbrauch soweit wie möglich zu reduzieren. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen beschäftigt sich seit Jahren mit der Frage wie ergänzend zu der Ausweisung von kleinen Neubaugebieten die innerörtlichen Bestandsbauflächen weiterentwickelt werden können. Zielstellung der Planungen ist im Sinne einer Nachverdichtung und Aktivierung innerörtlicher Potentiale eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten auch für kleine Teilflächen in innerörtlicher Lage. Insgesamt sollen innerörtliche Reserveflächen einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden, ohne die gärtnerisch genutzten privaten Grünflächen vollständig aufzugeben.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

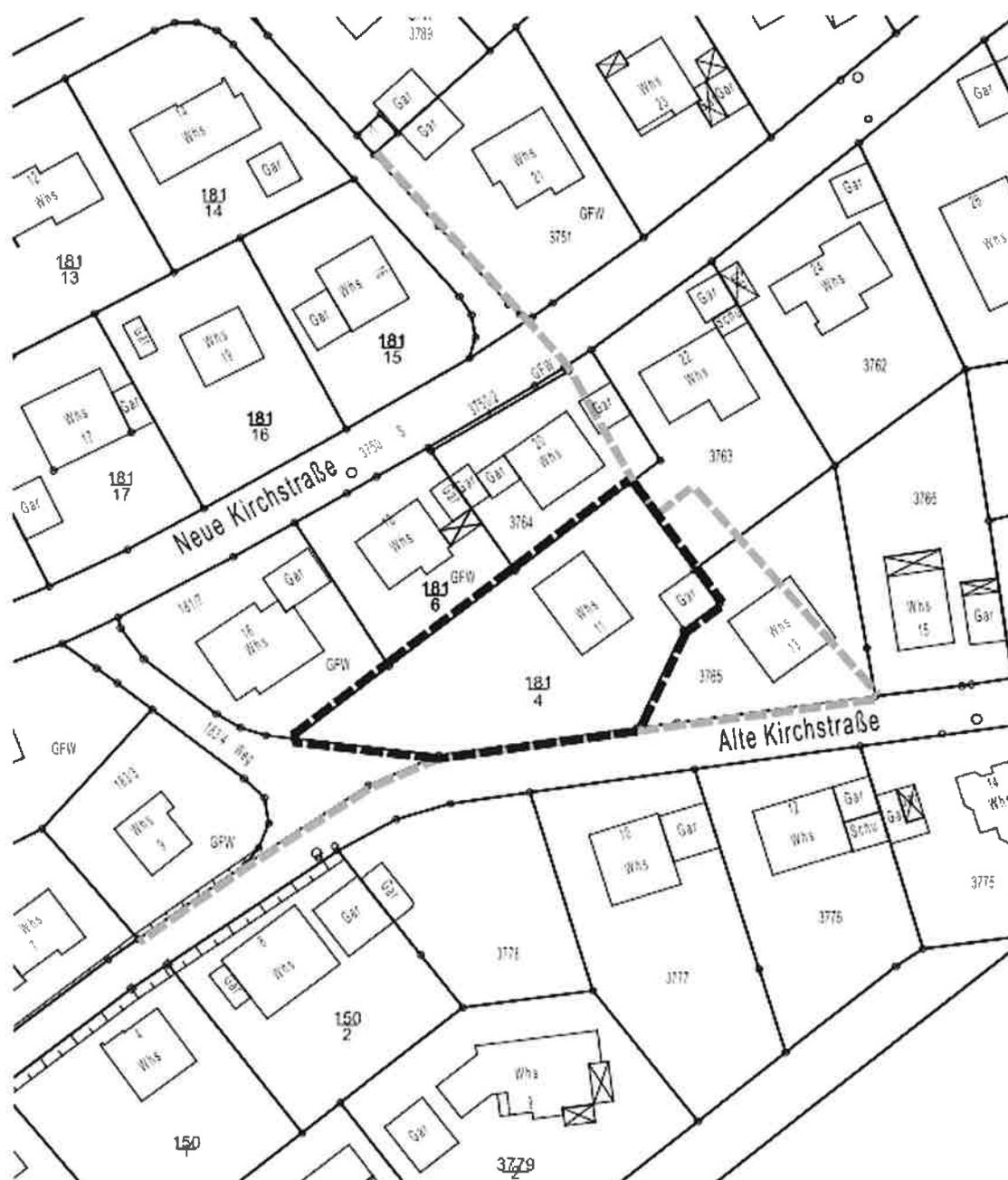
Im Planungsprozess erfolgte die Abwägung alternativer Planungsvarianten. Das jetzt vorliegende Konzept stellt sich als das städtebaulich optimalste auch hinsichtlich der umgebenden Bebauung dar.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Baufenster bzw. Neuausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück Flst. Nr. 181/4 geschaffen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Kirchstraße umfasst ca. 1.350m<sup>2</sup> der Gemarkung Ballrechten-Dottingen.



#### **4. Rechtsverhältnisse**

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

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

Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchstraße" werden bereits überplante und bebaute Flächen im Innenbereich der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Gemarkung Dottingen einer neuen Nutzung zugeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup>, also weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB steht das derzeit durchgeführte Verfahren in keinem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Planungen), und es wird die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie. Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen durch die Nachverdichtung und Umnutzung des durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches Flächen im Innenbereich der Gemeinde sinnvoll genutzt werden und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

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

#### **5. Derzeitige Nutzung**

Das Planungsgebiet ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut.

#### **6. Inhalt der Planung**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im WA sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 BauNVO, Wohngebäude, und § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zulässig. Damit erfolgt indirekt der Ausschluss der Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 sowie § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO. Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt, um Nutzungskonflikte verursacht durch Lärm und zu starke verkehrliche Beanspruchung des bestehenden Straßennetzes aufgrund des entstehenden zusätzlichen Besucherverkehrs und der Stätte selbst zu vermeiden. Das

Planungsgebiet wird über die Alte Kirchstraße erschlossen, die wegen des beengten Straßenquerschnitts den Charakter einer Anliegerstraße besitzt. Sie bietet damit nicht die verkehrlichen Voraussetzungen für eine über die Wohn- bzw. Nutzung durch nicht störende Gewerbebetriebe hinausgehende Belastung. Weiterhin ist das Umfeld von einer Bebauung aus Einfamilienhäusern mit großen Gartenanteilen geprägt. Die Zulassung weitergehender Nutzungen würde sowohl zu einem städtebauliche nicht gewollten Bruch in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur führen als auch durch einen erhöhten Stellplatzbedarf die von Grünflächen geprägte Qualität der nicht überbauten Flächen reduzieren.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang von Grund und Boden auf das zulässige Maß laut Planzeichnungseintrag festgesetzt. Mit der Neuaufstellung für das Planungsgebiet erfolgt die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,18 auf 0,3. Dies resultiert aus der Erweiterung des Baufensters im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Zusammen mit der Vergrößerung bzw. Neuausweisung der Baufenster wird den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Gemeinde Rechnung getragen, durch eine erhöhte Ausnutzung bereits bebauter Flächen, den Landschaftsverbrauch durch Ausweisung neuer Baugebiete zu reduzieren. Die Möglichkeit der BauNVO eine GRZ von 0,4 auszuweisen wird nicht ausgeschöpft, um ein Übermaß an Verdichtung gegenüber der umgebenden Bestandsbebauung zu vermeiden.

## **Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die Festsetzung erfolgt unter Bezug auf die angrenzenden Bestandshöhen der Straße als absoluter NN-Bezug mit Ausweisung einer maximalen Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut) und einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe). Hiermit wird gewährleistet, dass trotz Vergrößerung der Baufenster (mit teilweiser Verringerung der Grenzabstände) die ursprünglich vorgesehene Maßstäblichkeit der Bebauung insbesondere in der Höhenentwicklung beibehalten wird und unverträgliche Maßstabssprünge der Bebauung vermieden werden. Die Festsetzung der Traufhöhen berücksichtigt die Bestandshöhe des Gebäudes zzgl. einer Erhöhung für die Nutzung des obersten Geschosses

### **6.3 Bauweise**

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

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

### **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt. Die Vergrößerung des Baufeldes um 1,0m nach Süden und Westen und die Neuausweisung eines Baufensters im Westen unter Übernahme des nördlichen Grenzabstandes des Bestandsgebäudes ermöglicht die maßvolle Erweiterung des bestehenden Gebäudes im Sinne einer verbesserten Grundstücksausnutzung und berücksichtigt die nachbarschaftliche Belange angemessen.

### **6.5 Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Diese Festsetzung entspricht dem dörflichen Charakter des Wohngebietes.

Stellplätze, Garagen und Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und gemäß Plandarstellung zwischen der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche selbst (hier nach Südosten bzw. nach Südwesten) erstellt werden. Dies entspricht der Bestandssituation und erhält somit die bestehende städtebauliche Ordnung: Die Festsetzung verhindert gleichzeitig die zusätzliche Versiegelung vom dahinterliegenden Gartenbereich, der als Grünfläche unversiegelt erhalten bleiben soll.

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

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

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

Mit der sparsamen Dimensionierung von privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Versiegelung des Bodens angestrebt. Dacheindeckungen haben nicht mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, zu erfolgen, um einen Schadstoffeintrag (Schwermetalle) in den Boden zu vermeiden.

### **6.7 Ausgleichsmaßnahmen**

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

### **6.9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

#### Gestaltung baulicher Anlagen

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

Die Wahl der Dachneigung, sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden.

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

#### Niederspannungsfreileitungen

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

#### Werbeanlagen

Ergänzend zu den Regelungen nach § 11 Absatz 4 LBO nach der Werbeanlagen sowie Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und Fremdwerbung bereits aufgrund dieser gesetzlichen Regelung ausgeschlossen sind, dienen die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dazu, das Plangebiet nicht durch Werbung zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, in welchem lediglich in beschränktem Maße gewerbliche Einrichtungen zugelassen werden. Das Wohngebiet soll für den Betrachter auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprechen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

#### Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze gibt die Festlegungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde wieder. Es steht in der Gemeinde nicht ausreichend Straßenraum zur Verfügung, um den ruhenden Verkehr unmittelbar im Planungsgebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund macht sich die Erhöhung der Stellplatzzahl erforderlich.

#### Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

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

#### Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen ist bereits vollständig im Trennsystem erschlossen. Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Ortskanalisation und des Gewässers soll für die geplante Nachverdichtung eine gezielte Rückhaltung mit Drosselung durch die Festsetzung von Retentionszisternen des zusätzlich anfallenden Oberflächenwasser erfolgen, um so einer Überlastung des Entwässerungssystems entgegen zu wirken.

### **7. Erschließung**

Das Planungsgebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur ver- und entsorgt werden.

Die Verlegung der erforderlichen zusätzlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

## 8. Kostenauswirkungen

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

## 9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.350m<sup>2</sup>, welche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Der Gemeinderat hat am 24.09.2015 die Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den Bauvorschriften beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ballrechten-Dottingen, den 25. Sep. 2015



*Bernhard Fehrenbach*

Bürgermeister

Bernhard Fehrenbach

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

Ballrechten-Dottingen, den 25. Sep. 2015



*Bernhard Fehrenbach*

Bürgermeister

Bernhard Fehrenbach

Rechtswirksam nach § 10 BauGB i.V. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom 07. Okt. 2015

Ballrechten-Dottingen, den 07. Okt. 2015



*Bernhard Fehrenbach*

Bürgermeister

Bernhard Fehrenbach

