

S A T Z U N G

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über den Teilbebauungsplan für das Gebiet "Klosteracker II"

Aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 Abs. 1 und 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) und den Änderungen vom 7.6.1977 (Ges.Bl. S. 173) hat der Gemeinderat von Ballrechten-Dottingen am *15.3.79* den Bebauungsplan für das Gebiet "Klosteracker II" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Bebauungsplan vom *26.1.1979*
- 2) Bebauungsvorschriften vom *26.1.1979*

Beigefügt sind:

- 3) Begründung vom *26.1.1979*
- 4) Übersichtsplan vom *26.1.1979*
- 5) Geländeschnitte vom *26.1.1979*

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den *15.3.1979*



[Signature]
Bürgermeister

G E N E H M I G T

MIT VERFÜGUNG

vom **5. FEB. 1980**



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Die öffentliche Bekanntmachung der vorstehenden Satzung erfolgte mit Amts- und Informationsblatt vom 13. März 1980 Nr. 11.

Ballrechten-Dottingen, den 13.3.1980



(Bernd Gassenschmidt)
Bürgermeister

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Klosteracker II"

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2a, 8 bis 9a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) - BauNVO -
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) - Plan ZVO -
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.B1. S. 351) - LBO -

In Ergänzung des Planinhaltes (Anlage 1 des Bebauungsplanes) werden folgende Festsetzungen getroffen:

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung§ 1 Baugebiet

- (1) Die Bauflächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.
- (2) Im reinen Wohngebiet sind zugelassen:
Wohngebäude, die nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen (§ 3 Abs. 2 und 4 BauNVO).

§ 2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, die durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan dargestellt werden.

§ 3 Ausnahmen

- (1) In der Art der baulichen Nutzung des reinen Wohngebietes werden als einzige Ausnahme kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen (§ 3 Abs. 3 BauNVO).
- (2) Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl oder der Grundfläche i.S. von § 17 Abs. 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Für die Stellung der Gebäude sowie für ihre Firstrichtung und Dachform sind die Eintragungen im Straßen- und Baulinienplan maßgebend. Für die Dachform gelten zusätzlich die Gestaltungsfestsetzungen des § 11 dieser Bauvorschriften.
- (3) Bauweise:
Für das reine Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

III. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 5 Neben- und Versorgungsanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme solcher für die Kleintierhaltung sind zugelassen.

Teil 8

§ 6 Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der Sichtflächen an der Einmündung von Straßen.
- (2) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Garagen sind nur als Planungshinweise zu bewerten.

IV. Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 - 3 BBauG

§ 7 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf den Wert von 0.60 m über der Oberkante des bestehenden Geländes, gemessen an der Gebäudebergseite, als Maximalwert nicht überschreiten.

§ 8 Pflanzgebot

Die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft soll durch Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich jener Grundstücke erfolgen, die an das offene Gelände grenzen. Dies gilt als eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1.15 des Bundesbaugesetzes (BBauG).

Teil B

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 111 LBO)

I. Gestaltung der baulichen Anlagen§ 9 Gestaltung der Wohngebäude

- (1) Die Grundrisse sollen zu gut proportionierten Baukörpern führen. An- und Vorbauten sind nur gestattet, wenn sie sich architektonisch einfügen.
- (2) Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden sowie in Baumaterial, Wandverkleidung und Farbgebung eine Einheit bilden.

§ 10 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- (1) Die Bauten müssen eingeschossig sein und sollen in angemessenem Größenverhältnis zu den Hauptgebäuden stehen. Es wird auf § 6 dieser Bebauungsvorschriften verwiesen.
- (2) Gruppengaragen sind gleichzeitig auszuführen.
- (3) Bei Planung und Gestaltung der Garagen ist das durch Planeintrag festgesetzte Zufahrtsverbot zu beachten, soweit dieses Zugänge und Zufahrten zum Heitersheimer Weg untersagt.

§ 11 Dächer

- (1) Als Dachform wird das einfache Satteldach ohne Dachgauben oder ähnlichen Aufbauten vorgeschrieben. Nebenfirste sind zulässig. Über größere Haustiefen quer zur Firstrichtung darf das Dach abgeschleppt werden.
- (2) Die Mindest- und Höchstwerte für die Dachneigungen sind durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt.

- (3) Für den Einbau von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen gilt § 67 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.
- (4) Die Dachdeckung soll in der Regel mit engobierten Tonziegeln ausgeführt werden.
- (5) Bei Garagen und Nebengebäuden sollen Dachneigung und Bedachungsmaterial den Hauptgebäuden entsprechen, bei Garagen werden jedoch auch Flachdächer zugelassen.

§ 12 Höhen

- (1) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) soll maximal nicht mehr als 0.60 m über Oberkante Gelände liegen, gemessen an der Gebäudebergseite.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom Gelände bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Unterkante Dachkonstruktion betragen:
 1. bei eingeschossigen Gebäuden bergseitig 3.70 m,
 2. bei Garagen und Nebengebäuden talseitig 3.00 m.

§ 13 Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:
 - 1.1 Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern bis zu 80 cm Höhe.
 - 1.2 Quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkel-eisen mit Heckenhinterpflanzungen wie vor.
 - 1.3 Holzzäune mit Heckenhinterpflanzungen wie vor.Nicht gestattet sind Einfriedigungen aus Mauerwerk oder Beton.
- (2) Zufahrten zum Heitersheimer Weg an der nordöstlichen Grenze des Bau-gebietes sind nur gestattet, soweit diese nicht durch den Planzeichen-eintrag im Straßen- und Baulinienplan verboten sind.

- (3) In bebauten Straßenzügen sind die Einfriedigungen unbebauter Grundstücke (Baulücken) denen der Nachbargrundstücke anzupassen.

§ 14 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die bestehenden natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Zier- oder Rasengärten anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- (4) Auf das Pflanzgebot nach § 8 dieser Bauvorschriften wird hingewiesen.

Teil C

Nachrichtliche Übernahmen

§ 15 Zusätzliche Bestimmungen

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, ist gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten sollten.

§ 16 Stromversorgung

- (1) Die Grundstücksanschlüsse der Stromversorgung sollen, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, mittels Erdkabeln hergestellt werden.

Die Stromversorgung erfolgt über eine neuerrichtende Ortsnetz-Transformatorstation, für die ein Grundstück mit direktem Zugang zu einer öffentlichen Straße im Straßen- und Baulinienplan ausgewiesen ist. Die Kabelverlegung erfolgt, sobald die notwendigen Voraussetzungen hierzu (Straßenbauarbeiten) geschaffen sind.

- (2) Die Straßenbeleuchtungsanlage des Baugebietes wird vom Badenwerk im Auftrag der Gemeinde Ballrechten-Dottingen eingerichtet.

0881 839 2
Badenwerk
Ballrechten-Dottingen, den 26. 1. 79

Für den Gemeinderat:


Bürgermeister

G E N E R A L B E F E H L U N G
MIT VERFÜHRUNG

vom - 5. FEB. 1980



Amt
Breisgau-Hochschwarzwald

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Klosteracker II" in Ballrechten-Dottingen

I. Allgemeines

Die Gemarkung Ballrechten-Dottingen erstreckt sich über die Vorbergzone bis zum Randgebiet des Schwarzwaldes. Sie gehört zur Landschaft des Markgräflerlandes. Ihre Höhenlage beträgt im Mittel etwa 300 m über dem Meeresspiegel. Aufgrund seiner geographisch günstigen und landschaftlich reizvollen Lage wurde Ballrechten-Dottingen eine attraktive Wohngemeinde, was die rege Bautätigkeit und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beweist.

Von der gesamten Gemarkungsfläche mit 767 ha entfallen auf landwirtschaftliche Nutzfläche 435 ha, auf Wald 257 ha und auf bebaute Ortslage, Verkehrsflächen usw. 75 ha. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren eine wesentliche strukturelle Veränderung erfahren, indem die bislang rein landwirtschaftliche Struktur durch Ansiedeln von nichtstörenden Gewerbebetrieben an Einseitigkeit verlor. Darüber hinaus hat eine Umstrukturierung in der Landschaft den Wein- und Obstbau vermehrt, wobei die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe um mehr als 18 % abnahm.

Die Wohnbevölkerung wuchs in den Jahren 1939 - 1970 von 573 auf 1014 Einwohner. Derzeit hat Ballrechten-Dottingen rd. 1460 EW. Es ist eine Entwicklung bis zu 2000 EW zu erwarten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt z.Zt. 3.7 Personen pro Haushalt. Ein zukünftiger größerer Rückgang der Haushaltsgröße und der erwartete Bevölkerungszuwachs bestimmen die Ausweisung von Bauflächen.

Für die Gemeinde Ballrechten-Dottingen wird der Flächennutzungsplan vom Kreisplanungsamt Freiburg aufgestellt. Er liegt im Entwurf vor und fand die Zustimmung des Gemeinderates. Gemäß diesem Flächennutzungsplan ist eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes "Am Klosteracker" nach Nordosten bis an den Heitersheimer Weg eingeplant. Der vorliegende Bebauungsplan "Klosteracker II" stellt insofern den Vollzug des Flächennutzungsplanes dar. Der Gemeinderat beschloß die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, da der bestehende Bebauungsplan "Am Klosteracker" aus dem Jahr 1975 erfüllt ist.

II. Notwendigkeit des Baugebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klosteracker II" ist vor rechtskräftiger Feststellung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da in der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ein großer Baulandbedarf besteht.

Die Baugrundstücke des erst kürzlich zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplanes "Kirchweg II" sind bereits vollständig an Bauinteressenten vergeben worden. Weitere Bauplätze in anderen Baugebieten der Gemeinde sind nicht mehr frei. Dem Bürgermeisteramt liegen mehr als 20 Nachfragen nach Bauplätzen vor. Außerdem wollen einige Grundstückseigentümer aus dem Baugebiet des "Klosteracker II" ihre Grundstücke selbst bebauen.

Hieraus resultieren zwingende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 2 BBauG, die den Bebauungsplan "Klosteracker II" zur Notwendigkeit machen.

III. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet "Klosteracker II" wird im Südosten und im Südwesten durch die bestehenden Baugebiete "Kirchweg II" und "Am Klosteracker" begrenzt. Seine nordöstliche Abgrenzung erfolgt durch den Heitersheimer Weg, und im Nordwesten schließen die landwirtschaftlichen Flächen des Flurbereinigungsverfahrens Dottingen an.

IV. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (RW) im Sinne des § 3 BauNVO ausgewiesen. Es soll dem ausschließlichen Wohnen dienen, wobei die Entwicklung von Ballrechten-Dottingen als Erholungsort ihre Berücksichtigung darin findet, daß als Ausnahme die Ansiedlung von kleinen Beherbergungsbetrieben zugelassen wird.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

V. Pflanzgebot

Das nach § 9 Abs. 1.15 des Bundesbaugesetzes in den Bebauungsvorschriften bestellte Pflanzgebot dient der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft, welche aus Ackerland mit z.T. reihenweisen Baumbeständen von Kirsche, Apfel, Walnuß besteht. Bei der Bepflanzung soll die Anlehnung an die vorhandenen Gehölze erreicht werden.

Zur Abschirmung der Gebäude sind heimische und bodenständige Großbäume und zusätzliche Deck- und Blütensträucher zu pflanzen. Die Bäume sollen einen Abstand vom 8 m haben, wobei jedoch die gesetzlichen Auflagen des Nachbarschaftsrechts eingehalten werden müssen. Bei lockerer Bepflanzung mit Sträuchern ist je Pflanze eine Fläche vom 2 m² einzuplanen. Auch Hecken werden zugelassen.

Als Obstbäume sollen Hochstämme handelsüblicher Größe von Kirsche, Apfel, Birne und Walnuß, jedoch nicht von Pfirsich, gepflanzt werden. Als Wildgehölze sind Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Birke, Eiche und Hainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu verwenden. Für Deck- und Blütensträucher kommen in Frage Pflanzen von Haselnuß, Felsenbirne, Hainbuche, Hartriegel, Deutzie, Pfaffenhütchen, Forsythie, Liguster, Zierapfel und -kirsche, Pfeifenstrauch, Faulbaum, Holunder, Eberesche, Fläeder, Schneeball und Weigelie. Für Sichtschutzhecken oder lebende Zäune können neben Hainbuche und Liguster auch Rottanne und Spireen verwendet werden.

VI. Erschließung und andere Baumaßnahmen

Die Gemeinde besitzt eine eigene Wasserversorgung, die aus Quellfassungen gespeist wird. Zusätzlich besteht eine Verbindung zum Versorgungsnetz der Nachbargemeinde Heitersheim, aus deren Tiefbrunnen der durch Quellschüttungen nicht abgedeckte Wassermehrbedarf geliefert werden kann. Die Ausdehnung des Versorgungsgebietes auf das Baugebiet "Klosteracker II" ist problemlos.

Ballrechten-Dottingen gehört dem Abwasserzweckverband "Sulzbach" an. Die Verbandskläranlage wird z.Zt. erweitert, so daß die Erschließung des Baugebietes "Klosteracker II" auf dem Abwassersektor gesichert ist. Durch das Baugebiet läuft der Schmutzwassersammler des Verbandes vom Teilort Ballrechten zum Teilort Dottingen, der mit Rücksicht auf die nach dem Bebauungsplan festgelegte Führung der öffentlichen Straßen und Wege auf einer Länge von rd. 70 lfm zu verlegen ist.

Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel, die im Straßen- bzw. Gehwegbereich verlegt werden. Außerdem ist die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation erforderlich.

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Straßenbau	DM	190 000.-
Entwässerung	DM	60 000.-
Wasserversorgung	DM	30 000.-
Straßenbeleuchtung und sonstiges	DM	20 000.-
<hr/>		
Summe Erschließungskosten	DM	300 000.-
abzügl. 10 % Gemeindeanteil	DM	30 000.-
<hr/>		
Anlieger Kostenanteil	DM	270 000.-

VII. Statistische Werte

Anzahl der Baugrundstücke	11
Gesamtfläche des Planungsgebietes	1.087 ha = 100.00 %
Anrechenbare Grundstücksflächen	0.864 ha = 79.48 %
öffentliche Verkehrsflächen	0.223 ha = 20.52 %

Aufgestellt:

(Nach § 2 BBauG durch
Beschluß des Gemeinderates
vom 29.5.1978)

Ballrechten-Dottingen, den 29.5.78



[Handwritten signature]

Geplant:

Neuenburg, den 11. Dezember 1978

**ING.-BÜRO FÜR BAU- U. VERMESSUNGSWESEN
DIPL.-ING. G. SCHNABEL U. DIPL.-ING. K.-B. BÖLK
7844 NEUENBURG/BADEN, FLIEDERWEG 5/7**

[Handwritten signature: Bölk]

