

## SATZUNG

### über den Bebauungsplan „Mühlematten neu“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.05.2010 den Bebauungsplan "Mühlematten neu" 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 Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 bzw. 09.05.2009

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 22.01.2010, redaktionell geändert am 30.04.2010.

#### § 2

##### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- |    |   |     |   |
|----|---|-----|---|
| a. | der Planzeichnung   | vom | 22.01.2010,<br>redaktionell geändert am<br>30.04.2010 |
| b. | den textlichen Festsetzungen<br>I. Planungsrechtliche Festsetzungen | vom | 22.01.2010<br>redaktionell geändert am<br>30.04.2010  |

Beigefügt sind:

- |    |   |     |  |
|----|---|-----|--|
| a. | Begründung                                    | vom | 20.03.2009<br>redaktionell geändert am<br>30.04.2010 |
| b. | die textlichen Festsetzungen<br>III. Hinweise | vom | 20.03.2009<br>redaktionell geändert am<br>30.04.2010 |

§ 3

In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Außer-Kraft-Treten

Die §§ 1 bis 11 der Bebauungsvorschriften des von der Gemeindevertretung am 24.01.1971 beschlossenen Bebauungsplanes „Mühlematten“ und die durchgeführten Änderungen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mühlematten neu“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, der .....



*B. Gassenschmidt*

~~Bernd Gassenschmidt~~  
~~Bürgermeister~~

Barbara BURGERT  
stv. Bürgermeisterin

**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.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, der .....



*B. Gassenschmidt*

~~Bernd Gassenschmidt~~  
~~Bürgermeister~~

Barbara BURGERT  
stv. Bürgermeisterin

## **SATZUNG**

### **über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlematten neu“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.05.2010 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Mühlematten neu" 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 das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 bzw. 09.05.2009
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. Nr. 23, S. 809)

#### **§ 1**

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mühlematten neu“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2010, redaktionell geändert am 30.04.2010.

#### **§ 2**

##### Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- |    |  |     |   |
|----|--|-----|---|
| a. | den textlichen Festsetzungen<br>II. Örtliche Bauvorschriften | vom | 22.01.2010,<br>redaktionell geändert am<br>30.04.2010 |
|----|--|-----|---|

Beigefügt sind:

- |    |            |     |   |
|----|------------|-----|---|
| a. | Begründung | vom | 22.01.2010,<br>redaktionell geändert am<br>30.04.2010 |
|----|------------|-----|---|

### § 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 zum Bebauungsplan „Mühlematten neu“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

#### Außer-Kraft-Treten

Die §§ 1 bis 11 der Bebauungsvorschriften des von der Gemeindevertretung am 24.01.1971 beschlossenen Bebauungsplanes „Mühlematten“ und die durchgeführten Änderungen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mühlematten neu“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, der



*B. Gassenschmidt*

~~Bernd Gassenschmidt~~  
Bürgermeister

Barbara Burgert  
stv. Bürgermeisterin

#### **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.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den



*B. Gassenschmidt*

~~Bernd Gassenschmidt~~  
Bürgermeister

Barbara Burgert  
stv. Bürgermeisterin

**Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele**

Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten

Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

Telefon 0761/120 21-0 \* Fax 0761/120 21-20 \* E-Mail info@hoffmann-thiele.de

**Projekt:** **Begründung**  
**des Bebauungsplanes „Mühlematten neu“**  
**der Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

**Projekt-Nr.:** **0543**

**Planungsstand:** **22.01.2010**  
**redaktionell geändert am 07.06.2010**

**Auftraggeber:** **Gemeinde Ballrechten-Dottingen**  
**vertreten durch**  
**Herrn Bürgermeister Bernd Gassenschmidt**  
**Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Mühlematten neu“ wird die Nachverdichtung in Teilgebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlematten“ als Maßnahme der Innenentwicklung der Ortslage in Absprache mit den Eigentümern mit folgenden Zielen und Zwecken angestrebt: Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) im Rahmen der Möglichkeiten nach BauNVO, Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zur individuelleren Nutzung der Grundstücke und Verringerung des Abstandes der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung des bestehenden Bebauungsgebietes „Mühlematten“ geschaffen.

Die Gemeinde verfolgt seit vielen Jahren das Ziel, den Schwerpunkt der baulichen Entwicklung auf die Aktivierung innerörtlicher Potenziale zu lenken. Im Vorfeld der Planungen lagen mehrere Anträge von Grundstückseigentümern vor, mit dem Inhalt baulicher Erweiterungen oder dem Ziel einer Nachverdichtung in den nach heutigen Maßstäben großzügigen Quartiersinnenbereichen. Im Zuge einer Bestandsaufnahme und Potenzialanalyse wurden seitens der Gemeinde in intensiver Abstimmung mit den Grundstückseigentümern Lösungsansätze einer verträglichen Nachverdichtung ausgearbeitet. Im Vordergrund stand hierbei zum einem die Gebietscharakteristik mit einem hohen Anteil an Durchgrünung zu bewahren, zum anderen galt es Vorgaben für die Weiterentwicklung des Baugebietes zu formulieren. Die Planungen folgen somit den kommunalen Entwicklungsziel den Flächenverbrauch im Außenbereich in Folge der Ausweisung soweit als möglich zu reduzieren.

### **3. Rechtsverhältnisse**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

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

Der am 24.01.1971 von der Gemeindevertretung beschlossene Bebauungsplan „Mühlematten“ inklusive aller seiner Änderungen treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mühlematten neu“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB.

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

| Baugebiet | überbaubare<br>Grundstücksfläche<br>in m <sup>2</sup> | GRZ 0,4 | GRZ 0,3 | zulässige maximale Überbauung<br>in m <sup>2</sup> |
|-----------|---|---------|---------|--|
| WA 1      | 4.099   |         | x       | 1.229  |
| WA 2      | 783   |         | x       | 234  |
| WA 3      | 7.547   |         | x       | 2.265  |
| MI 4      | 6.543   | x       |         | 2.617  |
| WA 5      | 6.228   |         | x       | 1.868  |
| WA 6      | 5.664   |         | x       | 1.699  |
| WA 7      | 6.562   |         | x       | 1.968  |
| WA 8      | 3.125   | x       |         | 1.250  |
| WA 9      | 9.771   |         | x       | 2.931  |
| WA 10     | 403   | x       |         | 161  |
| MD 11     | 1.820   | x       |         | 728  |
| MD 12     | 382   | x       |         | 152  |
| WA 13     | 951   | x       |         | 380  |
| WA 14     | 4.460   | x       |         | 1.784  |
| WA 15     | 420   | x       |         | 168  |
| WA 16     | 392   |         | x       | 118  |
| Summe     |   |         |         | <b>19.552</b><br><b>&lt; 20.000</b>                |

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlematten neu“ umfasst die Flurstücke des Geltungsbereiches des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlematten“.



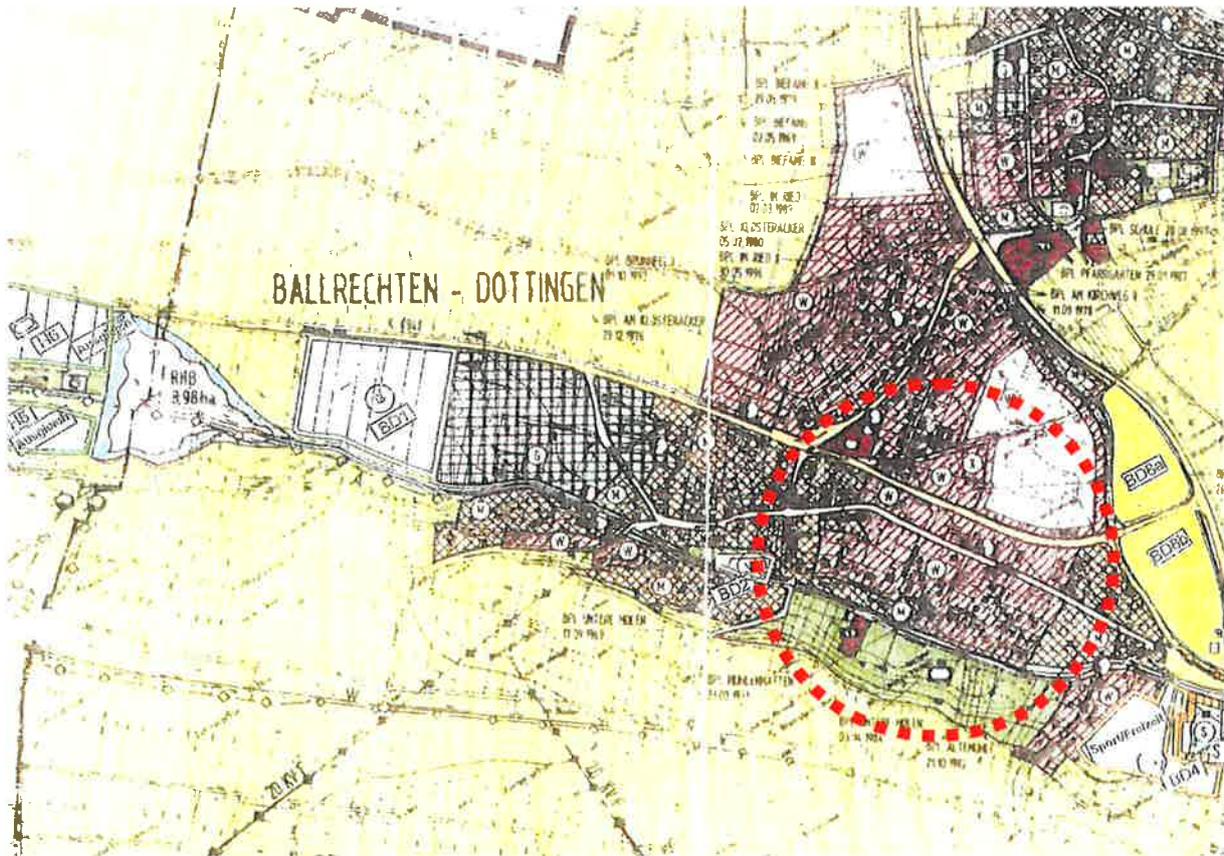
## 5. Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet genutzt.

## 6. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 05.04.2007 der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ist der Planungsbereich gemäß seinem Bestand als Wohnbaufläche und Mischbaufläche ausgewiesen.

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



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

## **7. Inhalt der Planung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist gemäß seiner bestehenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Im WA sind Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO, Tankstellen, nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch nicht zulässig. Der Ausschluss begründet sich darin, dass besucherintensive Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, um lärmseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Teile des Geltungsbereiches werden ihrer tatsächlich vorhandenen Nutzung nach als Dorfgebiet ausgewiesen. Dort befindet sich ein Nebenerwerbslandwirt, der in seinem Bestand zu sichern ist. Auf Teilflächen erfolgt die Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte wie Traktoren, Kleintierhaltung und Holzaufbereitung.

Im MD sind Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO, Tankstellen, gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Außerdem werden Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt, um Nutzungskonflikte verursacht durch Lärm aufgrund des entstehenden zusätzlichen Besucherverkehrs und der Stätte selbst zu vermeiden. Außerdem ist das bestehende Straßennetz nur für Anwohnerverkehr ausgelegt. Für eine besucherintensive Nutzung würde das Parkraumkonzept im Gebiet nicht ausreichen.

Im MI sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO, Vergnügungsstätten, gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte verursacht durch Lärm aufgrund des entstehenden zusätzlichen Besucherverkehrs und der Stätte selbst zu vermeiden. Außerdem ist das bestehende Straßennetz nur für Anwohnerverkehr ausgelegt. Für eine besucherintensive Nutzung würde das Parkraumkonzept im Gebiet nicht ausreichen.

Im gesamten Planungsgebiet sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im gesamten Planungsgebiet zulässig, da keine Beeinträchtigungen durch diese Nutzung für das Planungsgebiet zu erwarten sind.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang von Grund und Boden gegenüber den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlematten“ gemäß Planzeichnungseintrag leicht angehoben.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich größtenteils am Bestand und gewährleistet ein homogenes Bild des dörflich geprägten Gebietes.

## **7.3 Bauweise**

Für das Planungsgebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu erhalten und einen sanften Übergang von der Bebauung in die angrenzende Landschaft zu gewährleisten.

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

## **7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

## **7.5 Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen im gesamten Planungsgebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Somit ist es nicht möglich, untergeordnete Nebenanlagen, wie überdachte Lagerplätze, sowie Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Es ist somit möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Ausgenommen ist der zum Gewässerschutz von Bebauung freizuhaltenen Gewässerschonstreifen.

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der Baugrenze, die der öffentlichen Verkehrsfläche der inneren Erschließungsstraße zugewandt ist, und dieser Verkehrsfläche selbst oder auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig, um ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes zu erhalten.

## **7.6 Leitungsrechte**

Die mit Leitungsrechten für Entwässerungsleitungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie sind von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten, um eine Behinderung von evtl. notwendig werdenden Baumaßnahmen an den Leitungen (Wartung, Havarie) zu vermeiden.

## **7.7 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 Bodenversiegelung des Bodens angestrebt.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen sind. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

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

Zum Ersatz für die durch Baumaßnahmen entnommenen Bäume wird festgesetzt, dass diese durch gebietstypische Arten zu ersetzen sind, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Die Monitoring-Maßnahmen dienen der Überwachung der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen.

### **7.8 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen**

Zum Schutz des Gewässerschutzstreifens des Sulzbaches werden Festsetzungen in Anlehnung an § 68b (3) und (4) WG getroffen.

Bestehende Gebäude liegen teilweise innerhalb des 5 m Abstandes zur Böschungsoberkante. Hier wurde der Gewässerschonstreifen an den Bestand angepasst.

### **7.9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Mit dem Bebauungsplan „Mühlematten neu“ wird ein bestehendes Baugebiet zum Zweck der Nachverdichtung erneut überplant. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften haben das Ziel, die Neubebauung in das Bestandsgebiet einzufügen und ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes auch nach der Realisierung der zu ermöglichenden Bauvorhaben zu gewährleisten.

#### Gestaltung baulicher Anlagen

Die Wahl der Dachform als Satteldach und der Dachneigung, sowie die Festsetzungen zum Dachüberstand und zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden.

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

Die Festlegungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten dienen dazu, den Gesamtgebäudekomplex einheitlich erscheinen zu lassen.

Garagen und Nebenanlagen sind analog den Dächern der Hauptgebäude auszubilden bzw. wahlweise mit einer Dachneigung von 0-10° zu begrünen. Damit will die Gemeinde einem bunten Durcheinander an Dachformen und -farben entgegenwirken und das Baugebiet in sich harmonisch gestalten.

#### Niederspannungsfreileitungen

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

### Einfriedungen

Einfriedungen sollen die Eigenart des Plangebietes reflektieren.

Die Einschränkungen zu Einfriedungen entlang des Sulzbaches und entlang der K 4941 resultieren aus dem Wasser- und Straßenrecht.

### Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient dazu, das Plangebiet nicht mit Fremdwerbung jeglicher Art und Größe zu „verunstalten“.

### Stellplatzverpflichtung

Die Festsetzungen zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze beruht auf der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen.

### Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Wohngebietes als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

## **8. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung ist aufgrund des bereits bestehenden Gebietes auch für dessen Verdichtung gegeben.

## **9. Technische Erschließung**

Das Planungsgebiet kann im Hinblick auf seine Verdichtung über die bestehende technische Infrastruktur des Bebauungsgebietes „Mühlematten“ ver- und entsorgt werden.

Die äußere abwasserseitige Erschließung erfolgt bereits vollständig im Trennsystem. Bei Resterschließungen sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Verordnung zur Entsorgung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers und des Leitfadens zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen. Im Hinblick auf die begrenzte hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanalisation sollte das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser möglichst nur gedrosselt (z. B. mittels Retentionsspeicher) an den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

## **10. Landschaftspflegerische Belange**

Ein Umweltbericht wird für das bestehende Gebiet aufgrund der Verfahrensführung nach § 13 a BauGB nicht erarbeitet.

## **11. Lärmschutz**

Durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink wurde die durch die Nutzung der benachbarten Sportanlagen verursachte Lärmeinwirkung auf das Baugebiet prognostiziert und beurteilt. Die Gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Es wird eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für tags innerhalb der Ruhezeiten für die angrenzenden WA 13 und 14 aufgrund von durch Fußballspiele an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 und 15.00 Uhr und Jungendspiele an Werktagen in den Abendstunden bis 20.30 Uhr verursachtem Lärm (Sportplatz und Parkplatz) um weniger als 5 dB(A) prognostiziert.

Da im vorliegenden Fall zumindest die für MK, MD und MI festgelegten Werte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden, ist insgesamt noch von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Die genannten Gebiete dienen nämlich neben der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe auch dem Wohnen.

In WA 13 und 14 bestehen bereits Wohngebäude, deren Bestand mit dem Bebauungsplan gesichert wird. Hier kann die geplante Wohnbebauung jedoch mit der Erweiterung des Baufensters in Richtung Sulzbach weiter an die bestehende Sportanlage (Lärmquelle) heranrücken. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation (Sportanlagen wurden vor 1991 errichtet), der Zielstellung der Nachverdichtung eines Bestandsgebietes und der im Gesamtkontext geringfügigen Erweiterung der in Frage kommenden Baufenster um etwa 8 bis 10 m in Richtung der Sportanlagen wird davon ausgegangen, dass der „Altanlagenbonus“ gemäß § 5 Abs. 4 der Sportanlagenlärmschutzverordnung in Anspruch genommen werden kann. In diesem Fall liegt keine unzulässige Lärmeinwirkung auf das Planungsgebiet vor. Weiterhin gebietet das Rücksichtnahmegebot die Tolerierung erhöhter Lärmbelastung, und zwar bis zu den Immissionsrichtwerten für MK, MD und MI, da bei diesen Werten die Grenze zur Gesundheitsgefährdung zu ziehen ist (siehe Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.09.1999 -4C6.98-).

Weiterhin Bestand hat zusätzlich eine Vereinbarung zwischen den Anwohnern bzw. Grundstückseigentümern und dem SV Ballrechten-Dottingen, die den Umfang des zulässigen Spielbetriebes regelt.

## 12. Kostenauswirkungen

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen im Rahmen der Bauleitplanung Kosten erst im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung auf den privaten Flächen für die Grundstückseigentümer.

## 13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10,25 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet  | ca. 66.970 m <sup>2</sup> |
| Mischgebiet             | ca. 8.250 m <sup>2</sup>  |
| Dorfgebiet              | ca. 4.110 m <sup>2</sup>  |
| Straßenverkehrsflächen  | ca. 17.450 m <sup>2</sup> |
| öffentliche Grünflächen | ca. 4.170 m <sup>2</sup>  |
| Wasserflächen           | ca. 1.550 m <sup>2</sup>  |

## 14. Anlagen

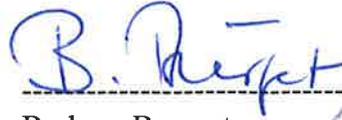
- Gutachterliche Stellungnahme vom 11.12.2009 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink (Prognose und Beurteilung der durch Nutzung der benachbarten Sportanlagen verursachten Lärmeinwirkung auf das Baugebiet)

**Ausfertigung**

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

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den ~~09. Juli 2010~~

02.07.2010



Barbara Burgert  
Stellv. Bürgermeisterin 4



**Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele**

Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten

Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

Telefon 0761/120 21-0 \* Fax 0761/120 21-20 \* E-Mail info@hoffmann-thiele.de

**Projekt:** Textliche Festsetzungen  
des Bebauungsplanes „Mühlematten neu“  
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

**Projekt-Nr.:** 0543

**Planungsstand:** 22.01.2010  
redaktionell geändert am 07.06.2010

**Auftraggeber:** Gemeinde Ballrechten-Dottingen  
vertreten durch  
Herrn Bürgermeister Bernd Gassenschmidt  
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen

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 Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 584, ber. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 bzw. 09.05.2009

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

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

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

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im gesamten Planungsgebiet zulässig.

#### **Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO**

Tankstellen nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Außerdem werden Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im gesamten Planungsgebiet zulässig.

## 1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO Vergnügungstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

Außerdem werden Vergnügungstätten gemäß § 6 (3) BauNVO nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im gesamten Planungsgebiet zulässig.

## 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 festgesetzt.

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

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden als Höchstmaß in Meter in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist OK Straßenoberfläche der anliegenden Erschließungsstraße in der Mitte der Wandfläche des Gebäudes.

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut

Firsthöhe: höchster Punkt der Dachfläche

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 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 gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, nicht aber in der als von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (Gewässerrandstreifen).

##### **4.2 Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO**

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der Baugrenze, die der öffentlichen Verkehrsfläche der inneren Erschließungsstraße zugewandt ist, und dieser Verkehrsfläche selbst oder auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

#### **5. Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die mit Leitungsrechten für Entwässerungsleitungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie sind von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten.

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

Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

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

Die für die Baumaßnahmen entnommenen Bäume sind durch gebietstypische Baumarten unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Vorschriften zu ersetzen.

Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*),  
Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*),  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Obstbäume z.B. Birne, Kirsche, Apfel

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

#### **7. Von Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Innerhalb der in der Planzeichnung als von Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche (Gewässerrandstreifen im Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Sulzbaches) werden in Anlehnung an § 68b (3) und (4) WG folgende Bestimmungen festgesetzt:

- Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen und, soweit erforderlich, der Umgang in standortgebundenen Anlagen, ist verboten.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist verboten.

#### **8. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB**

Bei Kreisstraßen (bestehende und planfestgestellte) gilt nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg aus Sicherheitsgründen ein Anbauverbot von 15 m. Nach Absprache mit dem Straßenbauamt wurde das Anbauverbot bezüglich des bestehenden Baugebietes „Mühlematten“ auf 8 m reduziert. Die Baugrenze zur Kreisstraße wurde in einem Abstand von 8 m festgesetzt. Im 8 m breiten Schutzstreifen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

## 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 das Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m. W. v. 01.01.2009 bzw. 09.05.2009
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. I, Nr. 19, S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. Nr. 23, S. 809)

### 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 Satteldächer ist eine rote bis braune bzw. grau/anthrazite nicht glänzende Ziegel- bzw. Dachsteineindeckung zu verwenden.

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

Die Häuser einer Hausgruppe oder eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachneigung und Dachdeckung aufweisen.

Ein Firstversatz am Hauptgebäude bei Hausgruppen oder Doppelhäusern von maximal 1,20 m ist auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

#### 1.2 Fassaden

Es sind leicht getönte Farben zu verwenden. Spiegelnde Fassaden und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

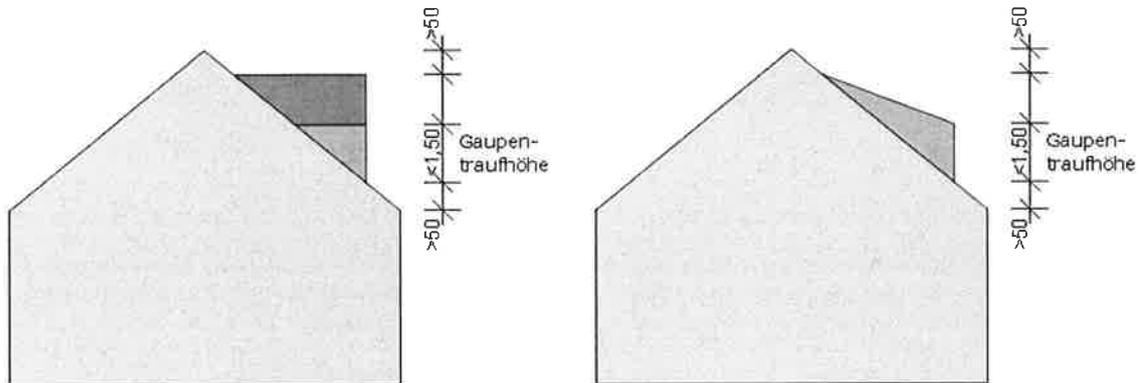
Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

#### 1.3 Dachaufbauten

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

Von Traufe und First sind Dachaufbauten mindestens 0,50 m abzurücken. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig.

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



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

#### 1.4 Garagen und Nebenanlagen

Die Dächer der Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind als Satteldächer analog den dazugehörigen Hauptgebäuden und als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° zulässig.

Die Dachdeckung der Satteldächerdächer ist analog der Deckung des Hauptgebäudes zu versehen. Dächer mit einer Neigung von 0-10° sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

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

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

#### 3. Einfriedungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Eine Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche der inneren Erschließungsstraßen des Gebietes sind nur in Form einer Hecke im Abstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die Fläche zwischen Einfriedung und Straße ist als Zierrasen zu unterhalten.

Zufahrten und Zugänge zur K 4941 werden nicht gestattet. Einfriedungen sind hier bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Einfriedungen sind ohne Tür und Tor schlupfsicher aus Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung auszuführen.

Die Grundstücke entlang des Sulzbaches dürfen der dem Bach zugekehrten Grundstücksseite nur solche Einfriedungen erhalten, die weder der Unterhaltung des Gewässers noch die Begehung seiner Ufer behindern.

Plätze für Abfall- und Wertstofftonnen auf privaten Grundstücken sind abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

#### **4. Werbeanlagen**

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

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.

Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zur Traufhöhe zulässig.

#### **5. Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO und Stellplatzsatzung der Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

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

Bei Wohnungen unter 35 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.

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

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

### **III. Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### **2. Altlasten**

Im Planungsgebiet befindet sich auf dem Flurstück Nr. 2038 der Gemarkung Dottingen die Altlastenverdachtsfläche Obj. Nr. 8006/AS Apparatebau Seidel.

Für den Fall, dass auf dieser Fläche Nutzungsänderungen, Abbruch- und/oder Erdarbeiten usw. erfolgen, erfordert dies aus fachlicher Sicht eine gutachterliche Begleitung. Die hat in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, den Fachbereichen 430 (Umweltrecht) und 440 (Wasser&Boden), zu erfolgen, um ggf. eine hierauf aufbauende Neubewertung und/oder Sanierung veranlassen zu können.

#### **3. Bodenschutz**

Fast das gesamte Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden.

Hier ist folgendes zu beachten:

- Der Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.
- Nach Beendigung der Baumaßnahmen sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus

vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

- Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

#### **4. Grundwasserschutz**

Mit der Möglichkeit des Auftretens von hohen Grundwasserständen (□ 3,50 m unter Geländeoberfläche) ist zu rechnen. In der Nähe des Sulzbaches ist bei Hochwasser und wasserdurchlässigem Untergrund mit Grundwasserständen in etwa gleicher Höhe wie dem Hochwasserspiegel des Gewässers zu rechnen.

#### **5. Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen Landwirtschaft betrieben wird und daher mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Staub oder Maschinengeräuschen zu rechnen ist, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

**Ausfertigung**

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 ~~09. Juli 2010~~

07.07.2010



Barbara Burgert  
Stellv. Bürgermeisterin

