

S a t z u n g

der Gemeinde Ballrechten - Dottingen über den Bebauungsplan
für das Gebiet - OBERDOTTINGEN -

Der Gemeinderat hat am**19. Aug. 1982**... den Bebauungsplan für
das Gebiet Oberdottingen unter Zugrundelegung der nachstehenden
Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

§§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)
vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz
vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und des Gesetzes zur
Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung
von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979
(BGBl. I S. 949), §§ 1 bis 23 der Verordnung über die
bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977
(BGBl. I S. 1763), §§ 1 bis 3 der Verordnung über die
Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung
des Planinhalts (PlzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21),
§§ 3 Abs.1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 6 der Landes-
bauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972
(Ges.Bl.S. 351), geändert durch Gesetz vom 21.6.1977
(Ges.Bl.S. 226), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württem-
berg (GO) vom 22.12.1975 (Ges.Bl.1976 S. 1).

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Ab -
grenzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan vom 1. Oktober 1980
2. Bebauungsvorschriften vom 1. Oktober 1980

Beigefügt sind:

3. Begründung vom 1. Oktober 1980
4. Übersichtsplan vom 1. Oktober 1980

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 112 LBO handelt, wer den aufgrund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7801 Ballrechten-Dottingen

....., den 19. Aug. 1982



G E N E H M I G T
MIT VERFÜGUNG

vom **2 1. OKT. 1982**



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet "OBERDOTTINGEN"
der Gemeinde Ballrechten - Dottingen

=====

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient dem Schutz und der Erhaltung eines bestehenden Kulturdenkmales (im Sinne des Denkmalschutzgesetzes) mit samt seiner Umgebung. Es ist dies die "Alte Mühle" in Oberdottingen, die im Interesse der gesamten Öffentlichkeit in ihrem jetzigen Erscheinungsbild erhalten werden soll.

2. LAGE UND EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Das Baugebiet liegt im Süden der Gemeinde Ballrechten - Dottingen und besteht derzeit lediglich aus einem Grundstück mit der Lagebuch Nr. 1194. Es grenzt im Nord-Westen an das Baugebiet "Mühlematten", im Nord-Osten an die Mühlenstrasse, im Süd-Osten an bebaute Grundstücke desselben Ortsteiles und im Süd-Westen an den Sulzbach.

Es ist im Flächennutzungsplan als bestehende gemischte Baufläche (M) ausgewiesen und wurde im Entwurf des örtlichen Entwicklungskonzeptes als besonders schützenswert dargestellt. Die denkmalgeschützte Bausubstanz bzw. Anlage, wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3. DER BESTAND INNERHALB DES BAUGEBIETES

Die Grenzen des Bebauungsplanes umschließen die historische Anlage der "Alten Mühle" in Oberdottingen. Diese besteht aus dem Hauptgebäude (Wohn- und Betriebsgebäude) und den Nebengebäuden (ehemalige Scheunen und Stallungen), sowie den Außenanlagen (Hofanlage und landwirtschaftliche Nutzflächen)

mit dem zum Teil schon alten Baumbestand. Die baulichen Anlagen sind zu einem freistehenden Dreiseithof ausgebildet, wobei das Hauptgebäude als Dominante erscheint.

Die Zufahrt erfolgt entlang des ehemaligen Mühlengraben von Osten.

Die gesamte Anlage ist derzeit in privatem Besitz und sanierungsbedürftig.

4. DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Es ist die Absicht der Planung nicht nur die einzelnen Gebäude, sondern vielmehr die Gesamtanlage, ihre Maßstäblichkeit und Anordnung durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern.

Das gesamte Gebiet ist seinem Charakter entsprechend als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

5. ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG

Wie bereits erwähnt, ist das Baugebiet im äußersten Osten des Planungsgebietes verkehrsmäßig und versorgungstechnisch an die Mühlenstrasse angeschlossen. Zum Schutz der Gesamtanlage wurde entlang aller anderen Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot ausgesprochen. Die Versorgung der Bewohner dieses Gebietes, mit Dingen des täglichen Bedarfs, übernehmen die Ortskerne der beiden Ortsteile Ballrechten - Dottingen.

6. PLANUNGSSTATISTIK / KOSTEN UND FOLGEVERFAHREN

Das Planungsgebiet umfaßt insgesamt 10.368 m². Kosten für die Erschließung entstehen nicht. Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig.

Ballrechten - Dottingen, den 1. Oktober 1980

Der Bürgermeister



Zugehörig zur Genehmigung/Änderung
des Bebauungsplanes "Alte Mühle Oberdottingen"

vom

Freiburg, den 21. 10. 82
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Oberdottingen" 4

der Gemeinde Ballrechten - Dottingen

=====

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung.
 - 1.1 In räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
 - 1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.3 Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
 - 1.4 Die Festsetzung der höchstzulässigen Geschosshöhe im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes sind einzuhalten.
2. Garagen und Stellplätze.
 - 2.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Freistehende und angebaute Garagen sind nicht zulässig.
 - 2.2 Stellplätze können entlang der Zufahrt angeordnet werden. Sie sind durch geeignete Zwischen- und Hinterpflanzungen optisch abzuschirmen.
3. Gestaltung der baulichen Anlagen.
 - 3.1 Die auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1194 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) bestehende Gesamtanlage, bestehend aus der ehemaligen Mühle mit den drei Nebengebäuden und dem umgebenden Wiesengelände mit dem alten Baumbestand sind am 25.2.1980 gemäß den §§ 13 und 34 des Denkmal-

schutzgesetzes vom 25.5.1971 als Kulturdenkmal im Denkmalsbuch eingetragen worden.

Gemäß § 15, Abs. 1 DSchG darf ein eingetragenes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

- a) wiederhergestellt oder instandgesetzt werden,
- b) in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert werden,
- c) mit An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Andere Vorhaben bedürfen dieser Genehmigung wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändern würde.

3.2 Auf § 87 (2) LBO wird ausdrücklich hingewiesen. Danach bedürfen sämtliche baulichen Maßnahmen, auch wenn sie nach § 89 LBO genehmigungsfrei sind, einer Baugenehmigung.

3.3 Den Baueingabeplänen sind detaillierte Pläne über die äußere Gestaltung beizufügen.

4. Außenanlagen

- 4.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Einzelbäume sind einzuhalten. Lediglich Obstbäume und Büsche können frei auf dem Gelände verteilt werden. Geringfügige Abweichungen sind möglich. Die im Plan angegebene Arten sind einzuhalten. Darüberhinaus können weitere einheimische Laubbäume angepflanzt werden. Absterbende und entfallende Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Ballrechten - Dottingen, den 1. Oktober 1980



GENEHMIGT

MIT VERFÜGUNG

vom **21. OKT. 1982**



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Auszug

aus dem Gemeinderatssitzungs-Protokollbuch, Beschluß Nr. 3

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19. August 1982 folgenden Beschluß gefaßt:

- 3. Bebauungsplan Alte Mühle Oberdottingen;
hier: Satzungsbeschluß

Der endgültige Entwurf des Bebauungsplans Alte Mühle Oberdottingen wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 18.6.1982 gebilligt. Der Entwurf wurde in der Zeit vom 5.7. - 6.8.1982 nach öffentlicher Bekanntmachung vom 24.6.1982 offengelegt. Gleichzeitig wurde das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, das Wasserwirtschaftsamt Freiburg und das Landesdenkmalamt Freiburg mit Schreiben vom 22.6.1982 von der Offenlage des Bebauungsplans verständigt. Bis zum Ablauf der Offenlegung sind weder Anregungen noch Bedenken eingegangen.

Auf Vorschlag der Verwaltung wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Beschluß: einstimmig



Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Niederschrift im Protokollbuch wird hiermit bestätigt.

Ballrechten-Dottingen....., den 23. August..... 19 82



Der Bürgermeister:

(Bernd Gassenschmidt)