

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN der GEMEINDE BALLRECHTEN-DOTTINGEN

zum VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „OBERE NEUMATTEN“

zur Errichtung eines Wohnhauses und einer Lagerhalle im Bereich der
Grundstücke Flst. Nrn. 1777 und 1778 auf Gemarkung Ballrechten

Ergänzend zum Zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus:
- der überbaubaren Grundstücksfläche
- der zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- der Höhe der baulichen Anlagen gemäß Darstellung in den Schnitten (Blatt 3).

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. § 22 (2) BauNVO

5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen;
davon sind 4 Bäume entsprechend der Eintragung im Vorhaben- und Erschließungsplan entlang der öffentlichen Straße bzw. dem landwirtschaftlichen Weg zu pflanzen (Standorte zwingend),
für die übrigen Bäume können die Standorte frei gewählt werden (Vorschläge im Freiflächengestaltungsplan).

6. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr.3 LBO

6.1 Mit Ausnahme der Umzäunung von Hühnerhof und Hausgarten sind Einfriedigungen nur zulässig in Form freiwachsender Büsche.
Geschnittene Hecken und Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

6.2 Der von den Gebäuden gebildete Innenhof darf mit einer max. 1,50 m hohen Mauer umschlossen werden gemäß Eintragung im Freiflächengestaltungsplan.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE § 74 (1) Nr.3 LBO

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die im Freiflächengestaltungsplan gekennzeichneten Flächen des Hofes und der Hofzufahrt, eine Fläche hinter der Lagerhalle sowie dem Wohngebäude zugeordnete Terrassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 (6) BauGB

• ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Der Bebauungsplanbereich grenzt an das Areal eines merowingerzeitlichen Gräberfeldes. Es ist möglich, daß auch im Planungsgebiet archäologische Funde und Befunde auftreten.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0, ist deshalb mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muß die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Bei rechtzeitiger Einbindung des Landesdenkmalamtes in die Planung (möglichst 4 bis 6 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten) lassen sich Verzögerungen der Arbeiten weitgehend vermeiden.

Ballrechten-Dottingen, den 16.07.1997/04.12.1997

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ballrechten-Dottingen, den



Nitz
Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „OBERE NEUMATTEN“

zur Errichtung eines Wohnhauses und einer Lagerhalle im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 1777 und 1778 auf Gemarkung Ballrechten

BESCHREIBUNG DES VORHABENS

GEGENSTAND DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses und einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Geräte auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1777 und 1778 auf Gemarkung Ballrechten sowie die Gestaltung der Gebäudeumfelder.

1. GEPLANTES WOHNGEBÄUDE

Parallel zur südlichen Grundstücksgrenze entsteht ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschoß überwiegend im Dachraum liegt. Es erhält ein ziegelgedecktes Satteldach mit einer Neigung von 40 Grad.

Der Baukörper ist mit seiner östlichen Giebelseite zur Landesstraße L 125 hin orientiert, um den von dort ausgehenden Emissionen möglichst wenig ausgesetzt zu sein.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Nordseite über den Hof.

Es sind zwei Wohneinheiten vorgesehen.

2. GEPLANTE LAGERHALLE

Parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ist eine Lagerhalle mit einer Breite von 12 m und einer Länge von 22 m geplant. Sie erreicht eine Traufhöhe von ca. 5,4 m und wird mit einem mit Ziegeln gedeckten Satteldach abgeschlossen. Die Dachneigung ist mit 20 Grad zwar geringer als die des Wohngebäudes, durch das einheitliche Dachdeckungsmaterial wird der bauliche Zusammenhang wieder hergestellt.

Die Stellung der Halle auf dem Grundstück ist so gewählt, daß sie zum einen einen gewissen Schallschutz im Hofbereich bewirkt, zum anderen nach Norden hin langfristig Erweiterungsmöglichkeiten offengehalten werden.

3. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Das Grundstück wird von Westen von dem dort vorhandenen landwirtschaftlichen Weg aus erschlossen über eine Zufahrt, die in den Hof mündet. Sämtliche Gebäudezugänge sind ebenso zu diesem Hof hin orientiert wie auch die Zufahrt zur Garage, die den nördlichen Hofabschluß bildet. Eine zusätzliche Ausfahrt wird nördlich der Garage vorgesehen - diese wird in Schotterrassen ausgeführt.

Die Garage ist als Doppelgarage geplant mit zusätzlichem Abstellraum z.B. für Fahrräder. Weitere Stellplätze sind auf dem Hof zwischen der Garage und der

Lagerhalle vorgesehen. Die Fläche ist insgesamt ausreichend groß, um alle erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Der Anschluß an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern.

4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG

Mit den Maßnahmen zur Freiflächengestaltung und Grünordnung soll eine optimale gestalterische Einbindung des Vorhabens erreicht werden. Die Gestaltung ist im einzelnen im Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

Die Grundstücksflächen südlich und nördlich der geplanten Hofgruppe werden gärtnerisch gestaltet. Im Norden der Lagerhalle ist eine weitere kleinere befestigte Fläche vorgesehen. Die für die beabsichtigte Nutzung erforderliche teilweise Umfahrung der Lagerhalle wird mit Schotterrasen hergestellt.

Die Hoffläche wird gepflastert. Der Hof wird zur Straße hin mit einer Mauer abgeschlossen, um diesem Bereich einen privaten Charakter zu verleihen, aber auch um einen angemessenen räumlichen Abschluß zu schaffen.

Die Fläche zwischen der Hofmauer und der vorhandenen Straße wird ebenfalls begrünt.

Ballrechten-Dottingen, den 16.07.1997

Frau M. Isele und Herr J. Isele
Ballrechten-Dottingen