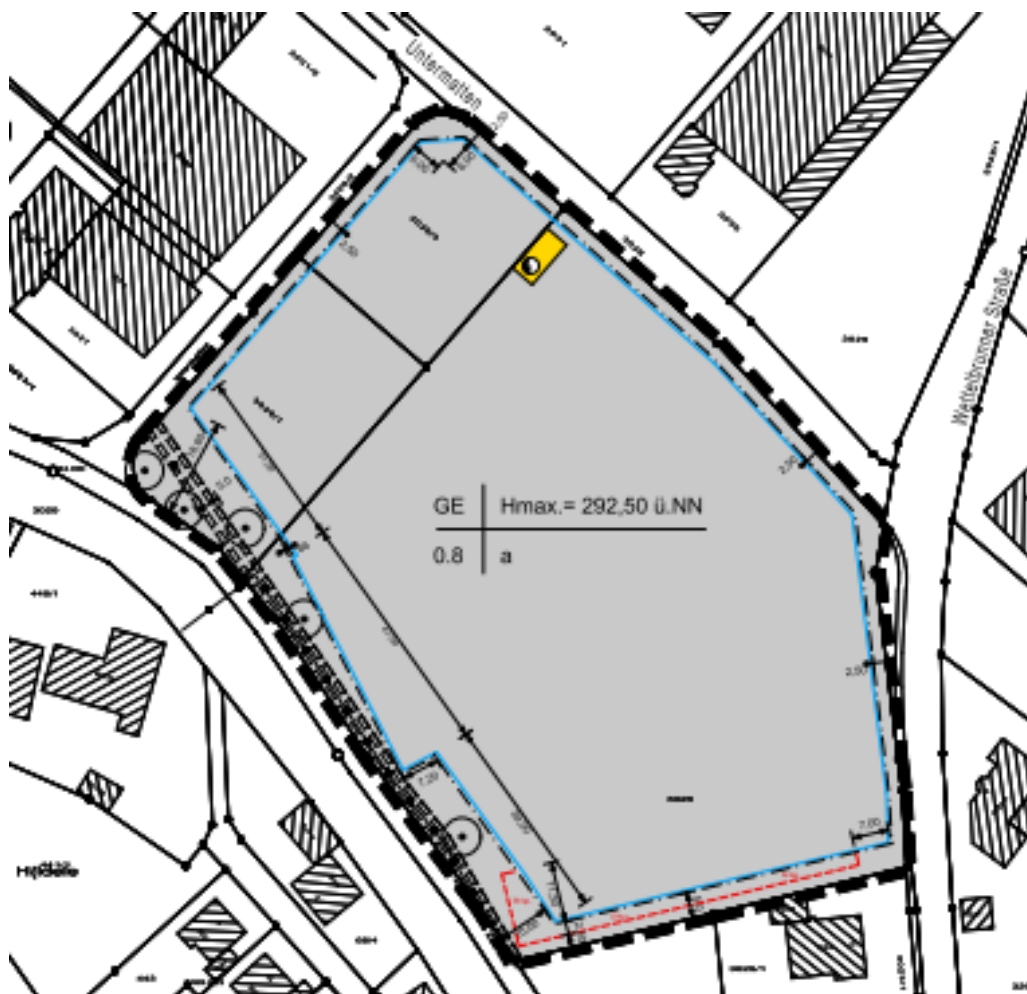


Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

1. Änderung des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße“

in der Fassung vom 1.2.2016



Inhalt: Satzung
 Planzeichnung
 Bebauungsvorschriften
 Begründung inkl. Umweltbericht

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wettelbrunner Straße“ 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).**
- 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 Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).**
- 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 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung in der Fassung vom

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a. der Planzeichnung vom
- b. den Bebauungsvorschriften vom
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Beigefügt sind:

- a. Begründung vom
- b. Bebauungsvorschriften vom
- III. Hinweise

§ 3

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wettelbrunner Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

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

.....

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße“ 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 Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)**
- 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 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Fassung vom

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a. Bauvorschriften vom
- II. Örtliche Bauvorschriften

Beigefügt sind:

- a. Begründung vom

§ 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wettelbrunner Straße“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

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

.....

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Wettelbrunner Straße“

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Planungsstand: **Entwurf, 1.2.2016**

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

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).**
- 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 Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)**
- 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 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

~~1.1.2 Die im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur zulässig, wenn die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist und die Wohngebäude erst nach Fertigstellung der gewerblich genutzten Gebäuden errichtet werden.~~

1.1.2 Beherbergungsbetriebe werden nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

- 1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben 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 als Obergrenze festgesetzt.
- 2.2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
Die Gebäudehöhe (Oberkante aller Bauteile) wird als Höchstmaß in Meter gemäß Planzeichnungseintrag als NN-Bezug festgesetzt.
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. §2(6) LBO.
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.
- 3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**
Für den Bereich des Gewerbegebietes gilt: abweichende Bauweise
Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Bei beiderseitigem Einverständnis der Grenznachbarn darf an seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der LBO wegen Grenzbebauung in offener Bauweise.
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1) und (3) BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- ~~5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.~~
- 5.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

- 5.2. Stellplätze, Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze zusätzlich auch auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen erstellt werden.

**6. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (Pflanzgebot) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

- 6.1. Im Gewerbegebiet ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (20%) mind. 1 Baum und 20 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste siehe Kap. 10.1. und 10.2.
- 6.2. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- 6.3. Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten- Dottingen sicherzustellen.
- 6.4. Die Monitoring-Maßnahmen dienen der Überwachung und der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten- Dottingen sicherzustellen. **Auf die einschlägigen Regelungen nach §178 BauGB wird verwiesen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen kann die betroffenen Grundstückseigentümer durch Bescheid verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen**

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

**7. Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes – Flächen zum Erhalt von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 25b
und Abs. 6 BauGB**

- 7.1. Erhalt von fünf Einzelbäumen entsprechend Maßnahmenplan (Anlage 2 Umweltbericht) im Südwesten des Gebietes. Die Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

- 7.2. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer, heimischer Laubbaum bzw. landschaftsgerechter Obstbaum gemäß der Pflanzenliste (Anhang) nach zu pflanzen.

8. ~~Vorgezogene~~ Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) innerhalb des Planungsgebietes

~~Die Wirksamkeit folgender Maßnahmen muss bereits mit Baubeginn gewährleistet sein:~~

- ~~8.1.~~ Aufhängen von 3 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter (Star, Kohlmeise, Blaumeise) sowie 2 Fledermauskästen. Dabei sind die Vogel- und Fledermauskästen an bestehenden älteren Bäumen im Planungsgebiet entlang des Fußwegs am Sulzbach aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. ~~Die CEF Maßnahmen sind spätestens bis Frühjahr 2016 durchzuführen und auf ihre Wirksamkeit zu prüfen.~~ Bei Verlust oder Beschädigung eines Nistkastens ist ein vergleichbarer Nistkasten anzubringen. ~~Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.~~

Die Maßnahmen der ~~vorgezogen~~ umzusetzenden Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LRA Breisgau-Hochschwarzwald als Untere Naturschutzbehörde gesichert. ~~Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.~~

~~9. — Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes~~

~~Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe im geplanten Baugebiet werden schutzgutübergreifende, ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes festgesetzt. Es werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Ballrechten-Dottingen herangezogen, die im Verfahrensverlauf näher erläutert werden.~~

~~Als externe Ausgleichsmaßnahmen sollen zum Ausgleich der Eingriffe Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde herangezogen werden, die im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert werden.~~

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

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

- 9.2. 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.
- 9.3. Flachdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Glasdach ausgebildet werden, um teilweise eine naturnahe Regenwassernutzung zu ermöglichen.

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

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. Niederspannungsfreileitungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO~~

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

1. 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.

~~2. 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
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.

2. Bodenschutz

Die Oberböden im Baugebiet sind wahrscheinlich aus historischer Bergbautätigkeit
belastet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch
Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden sind.
Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Anfallender
Oberboden darf daher ausschließlich zu landschaftsbaulichen und
landschaftsgestalterischen Maßnahmen innerhalb des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verwendet 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.

Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der kontaminierte Erdaushub innerhalb der
Baumaßnahme einzuebnen und dauerhaft einzusäen.

Im Bereich von möglichen Kinderspielplätzen und Haus- bzw. Nutzgärten ist aus
vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw.
mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

3. Geologie

Nach der GKV (vorläufigen geologischen Karte) wird der Baugrund von Löss,
Lösslehm und Kiesen aufgebaut. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Bei
etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von
Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, Wahl und
Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser u.s.w.) wird geotechnische
Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IV. Anhang

1. Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 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.

Bäume 1. Ordnung:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Salix alba	Silber-Weide

Bäume 2. Ordnung und Obstbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix Rubens	Fahl-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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)

2. Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

Gehölze für sonstige Flächen: (beispielhafte Vorschlagsliste)

Solitärgehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

Der Gemeinderat hat am die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wettelbrunner Straße“ bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

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

.....

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

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

.....

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bernhard Fehrenbach
Bürgermeister

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Planungsstand: **Entwurf, 1.2.2016**

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

1. Erfordernis der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes im Planungsgebiet geschaffen. Eine Erweiterung der betrieblichen Anlagen ist innerhalb der derzeitigen Baugrenzen nicht möglich, da das Baufenster nach Osten von einer mit Leitungsrechten belasteten Fläche begrenzt ist. Im Rahmen von Voruntersuchungen zur Erschließungssituation wurde festgestellt, dass durch eine Umverlegung auf die eingetragenen Leitungsrechte zu Gunsten von zwei Abwasserleitungen verzichtet werden kann. Somit ist eine Einbeziehung bzw. Überbauung dieser Flächen und in der Folge eine Erweiterung der Betriebsgebäude nach Osten möglich. Der Abstand des Baufensters zu den Grundstücksgrenzen bzw. zum öffentlichen Verkehrsraum wird einheitlich auf ein Maß von 2,50m reduziert, um eine bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen.

3. Rechtsverhältnisse, Verfahren

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

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

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im herkömmlichen Verfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden aufgestellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße“ befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Wettelbrunner Straße der Gemeinde Ballrechten-Dottingen im Gewann Untermatten der Gemarkung Dottingen südwestlich der Straße Untermatten und westlich der Wettelbrunner Straße. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke 3026, 3026/1 und 3026/3. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

4. Derzeitige Nutzung

Die Flächen sind bereits mit Ausnahme der mit Leitungsrechten belasteten Fläche überbaut.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

von 0,8 heraufgesetzt. Weiterhin entspricht das damit festgesetzte Maß der baulichen Nutzung den angrenzenden Gewerbegebieten, um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes sicher zu stellen. Zusätzlich ist die Festsetzung erforderlich, um die notwendigen Erweiterungsflächen baulich nutzen zu können.

Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante aller Bauteile) wird als Höchstmaß in Meter gemäß Planzeichnungseintrag als NN-Bezug festgesetzt. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die Gebäudehöhe der Bestandsgebäude und ermöglicht eine absolute Gebäudehöhe von ca. 13,50m ab Straßenoberkante. Zusätzlich zur Höhenfestsetzung mit NN-Bezug wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch wird eine Überschreitung der nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl verhindert.

6.3. Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt um die geplante Nutzung und Erweiterung realisieren zu können.

Damit entfällt die Längenbeschränkung auf 50,00 m der offenen Bauweise. Bei beiderseitigem Einverständnis der Grenznachbarn darf an seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der LBO wegen Grenzbebauung in offener Bauweise.

6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich.

6.5. Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und § 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.

Stellplätze, Carports und Garagen dürfen im gesamten Planungsgebiet nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze zusätzlich innerhalb der Flächen für Stellplätze, erstellt werden. Somit wird einer zusätzlichen Versiegelung durch Nebenflächen entgegengewirkt.

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

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

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

6.7. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Erhöhung des Nistplatzangebots für Vögel und von Quartirangebote für Fledermäuse sollen im Planungsgebiet drei Vogelnistkästen und zwei Fledermauskästen an bestehenden Bäumen im Südosten des Planungsgebietes aufgehängt werden. Die Bäume sind mit einem Erhaltungsgebot zu sichern.

Außerdem sind gemäß Artenempfehlung standortgerechte Arten zu verwenden. Standortgerechte Gehölzpflanzungen sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Die Verwendung von nicht standorttypischen oder ausländischen Arten führt gehäuft zu Ausfällen, erhöhten Kosten für Pflege und Neupflanzung. Einige dieser Arten (Koniferen, Robinien, Eschenahorn) sind für die heimische Tierwelt nicht nutzbar, verändern den Boden und führen zu einer Verschlechterung der biologischen Qualität des Gebietes.

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

Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe im geplanten Baugebiet werden schutzgutübergreifende, ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes festgesetzt. Es werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Ballrechten-Dottingen herangezogen, die im Umweltbericht näher erläutert werden.

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 2. Änderung „Wettelbrunner Straße“ sind die ~~externen~~ Ausgleichsmaßnahmen und deren Flächen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

6.8. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Für die im Planungsgebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Für die nicht ausgleichbaren Eingriffe im geplanten Baugebiet werden schutzgutübergreifende, ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes festgesetzt. Es werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Ballrechten-Dottingen herangezogen, **die im Umweltbericht benannt sind.**

Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 2. Änderung „Wettelbrunner Straße“ sind die Ausgleichsmaßnahmen und deren Flächen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zu sichern.

6.9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

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

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen dazu, das Plangebiet nicht durch Werbung zu „verunstalten“. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprächen nicht dem Charakter eines dörflich strukturierten Gewerbegebietes und würden zu einer Störung der im erweiterten Umfeld vorzufindenden Mischbebauung mit Wohnnutzung führen. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

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.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über das bestehende öffentliche Straßennetz (Wettelbrunner Straße bzw. Untermatten).

8. Technische Erschließung

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

9. Landschaftspflegerische Belange

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht durch das Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, Gewerbepark Breisgau, Hartheimer Str. 20 79427 Eschbach erarbeitet, dessen Bestandsanalyse, Bewertung und Beurteilung des Vorhabens im Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.

10. Kostenauswirkungen

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen im Rahmen der Bauleitplanung keine Kosten. Das Planungsgebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14.000 m², wovon im Einzelnen ausmachen:

Gewerbegebiet inkl. Stellplatzfläche:	14.000 m ²
davon Stellplätze:	225 m ²

Anlagen

1. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan des Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth, 1.2.2016
2. Gutachterliche Stellungnahme - Betriebslärm-Immissionsschutz, Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 19.08.2015.

Der Gemeinderat hat am die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wettelbrunner Straße“ bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

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

.....

Bernhard Fehrenbach

Bürgermeister

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

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bernhard Fehrenbach

Bürgermeister