

Gemeinde Ballrechten-Dottingen
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

TEILBEBAUUNGSPLAN

=====

" W E T T E L B R U N N E R S T R A S S E "

=====

- I n h a l t s v e r z e i c h n i s -

1. Satzung zum Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße"
2. Anlagen zum Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße"
 - Bebauungsplan M. 1:1000 Anlage 1
 - Bebauungsvorschriften Anlage 2
 - Begründung Anlage 3
 - Übersichtsplan M 1:10000 Anlage 4
 - Geländeschnitte Anlage 5
 - Abstandsliste '78
des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg Anlage 6

§ 2

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Bebauungsplan vom 05.10.1984
- 2.) Bebauungsvorschriften vom 05.10.1984

Beigefügt sind:

- 3.) Begründung vom 05.10.1984
- 4.) Übersichtsplan
- 5.) Geländeschnitte vom 05.10.1984
- 6.) Abstandsliste 178
des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 73 LBO ergangenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 21. 12. 1984

Bürgermeister



GENEHMIGT

am: 4. JAN. 1985

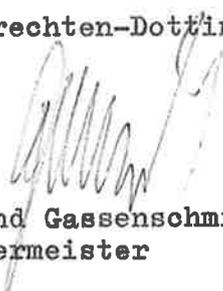
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Glaeser
Begl. Rammlinger

"Die öffentliche Bekanntmachung der vorstehenden Satzung erfolgte im Amts- und Informationsblatt Nr. 4 vom 24.1.1985."

Ballrechten-Dottingen, den 24.1.1985


(Bernd Gassenschmidt)
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße"

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

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BBauG)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet und Art der baulichen Nutzung

(1) Die Bauflächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nach Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als:

1. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO,
2. Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

(2) Im Gewerbegebiet werden grundsätzlich nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen in den angrenzenden Mischgebieten nicht wesentlich stören. Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in vier Teilgebiete A, B, C und D nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Hierdurch entstehen die nachfolgend beschriebenen Nutzungsbeschränkungen (Abs. 3). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

(3) Unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes werden für das Gewerbegebiet und seine Teilgebiete A bis D bestimmte Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5

BauNVO nicht zugelassen. Entsprechend der Abstandsliste 1978 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg (Anlage 6 des Bebauungsplanes) werden folgende Beschränkungen festgesetzt:

Teil- gebiet	nicht zulässige Anlagen nach Abstandsliste 1978
A	Listen-Nr. 1 bis Nr. 207
B	Listen-Nr. 1 bis Nr. 193
C	Listen-Nr. 1 bis Nr. 175
D	Listen-Nr. 1 bis Nr. 162

- (4) Die Aufteilung der Bauflächen in Mischgebiet und Gewerbegebiet entsprechend dem Absatz 1 sowie die Gliederung der Gewerbefläche in die Teilflächen A bis D erfolgt durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan.
- (5) Im Mischgebiet sind Gebäude und Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne von § 1 Abs. 6 BauNVO und somit unzulässig.
- (6) Im Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur in Ausnahmefällen zugelassen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse. Im übrigen gelten die Werte der Geschößflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete und für Gewerbegebiete als Festsetzung.
- (2) Von der Zahl der Vollgeschosse werden Abweichungen als Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 BauNVO nur für das Gewerbegebiet zugelassen und dieses nur, sofern die allgemeine

Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und die zulässigen Höhenfestsetzungen nach § 13 dieser Bebauungsvorschriften eingehalten werden.

II. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Bau-
grenzen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Für die Stellung der Gebäude sowie für ihre Firstrich-
tung und Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan
maßgebend.
- (3) Bauweise:

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22
Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser
und Doppelhäuser zulässig.

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende oder beson-
dere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Da-
nach dürfen an den senkrecht zu den Erschließungsstraßen
liegenden Grundstücksgrenzen Gebäude als Grenzbauten er-
richtet werden. Die Bedingungen der §§ 6 und 7 LBO be-
züglich der Einhaltung von Abstandsflächen vor Außenwän-
den von Gebäuden sind zu beachten. Die Länge der Baukör-
per im Gewerbegebiet darf höchstens 80 m betragen.

III. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 4 Nebenanlagen

- (1) Im Mischgebiet werden untergeordnete Nebenanlagen und
Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO mit Ausnahme von
Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zu-
gelassen.

- (2) Im Gewerbegebiet werden die Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

§ 5 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

§ 6 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude wird zwischen 0.30 und 0.70 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

§ 7 Schutzflächen

- (1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder an der Einmündung der Wettelbrunner Straße in die K 4941 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen Höhen bis zu 0.80 m über OK. Fahrbahn nicht überschreiten (Pflanzbindung). Es wird auf § 5 Abs. 1 dieser Bebauungsvorschriften zusätzlich hingewiesen.
- (2) Die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG für Entwässerungsleitungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen zu belastenden Flächen sind im Planinhalt gekennzeichnet. Sie sind von baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

§ 8 Pflanzgebot

- (1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwecks Abschirmung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei sind Buschgruppen und hochwachsende, einheimische Laubbäume zu bevorzugen. Auch Nutzhölze wie Obst- oder Nußbäume sind geeignet.
- (2) In der Schutzpflanzung darf der Abstand zwischen den hochstämmigen Laubbäumen (z.B. Linde, Kastanie, Platane; Nuß- oder Obstbäume) maximal 15 m betragen. Die freie Bodenfläche muß mindestens 15 qm pro Baum groß sein.
- (3) Die Bepflanzung der Schutzstreifen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Teil B

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 73 LBO)

I. Gestaltung der baulichen Anlagen§ 9 Gestaltung der Wohngebäude

- (1) Die Baukörper sollen in Grund- und Aufriß sowie in der der Gliederung von Wand- und Dachflächen gute Proportionen aufweisen. An- und Vorbautn müssen sich architektonisch gut zum Gesamtkörper einfügen.
- (2) Doppelhäuser müssen gleichzeitig ausgeführt werden sowie in Baumaterial, Wandverkleidung und Farbgebung eine Einheit bilden.

§ 10 Gestaltung der gewerblichen Gebäude und Anlagen

- (1) Die baulichen Anlagen sind nach Form, Abmessungen, Werkstoff und Farbe so zu gestalten, daß sie weder das Ortsbild der Gemeinde Ballrechten-Dottingen als Erholungsort noch als Landschaftsbild beeinträchtigen oder verunstalten.
- (2) Hauptbaukörper dürfen die Gesamtlänge von 80 m nicht überschreiten (vgl. § 3 Abs. 3 dieser Bebauungsvorschriften). Grelle Farbanstriche sind zu vermeiden.
- (3) Die Bedingungen nach Absatz 1 gelten auch für Lagerplätze, KFZ-Stellplätze und Werbeanlagen.
- (4) Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig. Werbeanlagen und Beschriftungen an Wänden bedürfen der Genehmigung. Sie werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen und sollen die Maße von 2 m x 6 m nicht überschreiten.

§ 11 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- (1) Die Bauten müssen eingeschossig sein und sollen in angemessenem Größenverhältnis zu den Hauptgebäuden stehen. Es wird auf § 3 Abs. 3 dieser Bebauungsvorschriften verwiesen.
- (2) Gruppengaragen müssen eine einheitliche äußere Gestaltung haben.
- (3) Das Zufahrtsverbot als Festsetzung über den Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG ist zu beachten (siehe Planeintragung im Bebauungsplan).

§ 12 Dächer

- (1) Im Mischgebiet wird als Dachform das Satteldach mit Neigung von 30 Grad bis 40 Grad vorgeschrieben. Nebenfirste sind zulässig. Ebenso darf das Dach bei größeren Haustiefen quer zur Firstrichtung abgeschleppt werden.
- (2) Im Gewerbegebiet wird für gewerbliche Bauten als Regelfall das Satteldach mit Neigung bis zu 30 Grad festgesetzt. Als Ausnahme kann auch das Flachdach oder eine Sonderdachform (z.B. Scheddach) zugelassen werden, wenn die Gestaltungsgrundsätze nach § 10 nicht verletzt werden. Für die Dachdeckung sind helle und glänzende Baustoffe nicht zu verwenden.
- (3) Wohngebäude im Gewerbegebiet müssen Satteldächer mit Neigungen bis zu 40 Grad erhalten. Dächer von Wohngebäuden sollen in der Regel mit engobierten Tonziegeln gedeckt werden.
- (4) Bei Garagen und Nebengebäuden sollen Dachneigung und Bedachungsmaterial dem der Hauptgebäude entsprechen. Bei Garagen werden jedoch auch Flachdächer zugelassen.

§ 13 Höhen

- (1) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) soll zwischen 0.30 und 0.70 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
- (2) Die Höhe der Gebäude über der festgelegten Geländeoberfläche darf maximal betragen:
 - 1.) bis Schnittpunkt Außenmauerwerk/
Unterkante Dachhaut
im Mischgebiet (eingeschossige Bauweise) = 3.80 m,
im Gewerbegebiet = 8.00 m,
 - 2.) bis Oberkante Dachfirst = 12.50 m.

§ 14 Einfriedigungen

- (1) Im Mischgebiet ist die Einfriedigung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gestattet, wenn diese nicht höher als 1.00 m ist. Es werden Holzzäune und Heckenpflanzungen aus bodenständigen Gehölzen mit oder ohne Fußmauern bis zu 0.30 m Höhe gestattet.
- (2) Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungen aus Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen bis zu einer Höhe von 2.00 m gestattet. Entlang der öffentlichen Straßen muß die Einfriedigung, die höher als 1.00 m ausgeführt wird, einen Abstand von 1.00 m vom Rand des Straßengrundstückes einhalten. Die Fläche zwischen Einfriedigung und Straße ist zu bepflanzen.
- (3) Die besonderen Bedingungen für die Höhe der Einfriedigungen im Bereich der Sichtfläche gemäß § 7 dieser Bebauungsvorschriften sind einzuhalten.
- (4) Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße Nr. 4941 sowie zum landwirtschaftlichen Parallelweg auf ihrer Südwestseite werden nicht gestattet. Die Einfriedigungen sind hier ohne Tür und Tor auszuführen.

§ 15 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

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

Teil C

Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise

§ 16 Zusätzliche Bestimmungen

- (1) Für die Durchführung von Bauvorhaben nach den vorliegen-
den Bebauungsvorschriften sind zusätzlich die geltenden
Bestimmungen des Wasserrechts, des Straßenrechts, des
Forstrechts, des Naturschutzrechts und des Gewerberechts
zu beachten.
- (2) Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle
Freiburg, ist gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes un-
verzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten Bo-
denfunde zutage treten sollten.

./.

§ 17 Stromversorgung

Die Grundstücksanschlüsse der Stromversorgung werden, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, mittels Erdkabeln hergestellt. Die Stromversorgung für die sogenannten Normalanschlüsse erfolgt von einer geplanten Umspannstation aus.

Eventuell notwendig werdende, weitere Umspannstationen in dem Gewerbegebiet können noch nicht festgelegt werden. Je nach Art der sich ansiedelnden Betriebe und deren erforderlicher elektrischer Leistung wird die Errichtung einer kundeneigenen Umspannstation notwendig.

Ballrechten-Dottingen, den 05.10.1984

Für den Gemeinderat:




Bürgermeister

G E N E H M I G T

am: **4. JAN. 1985**

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Glaeser
Begl. Ramminger

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße"
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. Ballrechten-Dottingen wurde aufgrund seiner geographisch günstigen und landschaftlichen reizvollen Lage zu einer attraktiven Wohngemeinde, wodurch eine rege Bautätigkeit bewirkt wurde.

Von der gesamten Gemarkungsfläche mit 767 ha entfallen auf landwirtschaftliche Nutzfläche 435 ha, auf Wald 257 ha und auf bebaute Ortslage einschließlich Verkehrsflächen 75 ha. Seit etwa 15 Jahren wurde durch eine Umstrukturierung in der Landwirtschaft der Wein- und Obstbau vermehrt. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe nahmen hierbei um rd. 20 % ab, während die landwirtschaftliche Nutzfläche nur um rd. 2 % vermindert wurde. Die rein landwirtschaftliche Struktur der Gemeinde verlor an Einseitigkeit durch die Ansiedlung nichtstörender Gewerbebetriebe, die Arbeitsplätze für die in der Landwirtschaft freigesetzten Kräfte sowie für die neu hinzugezogenen Bürger bieten konnte.

II. Notwendigkeit des Bebauungsplanes

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, der auch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen umfaßt, ist das Gebiet des Bebauungsplanes "Wettelbrunner Straße" als Gewerbegebiet ausgewiesen. Insofern stimmt der Bebauungsplan in seiner Zielsetzung mit dem Flächennutzungsplan überein.

Die bereits genannte Ansiedlung nichtstörender Gewerbebetriebe erfolgt auf einem Teil der Grundstücke, die beiderseits an die Wettelbrunner Straße anstoßen. Diese Straße wurde zum Zweck der Erschließung des Gewerbegebietes und unter Einsatz von Fördermitteln für die Gewerbeansiedlung ausgebaut. Um eine weitere Bebauung der noch unbebauten Grundstücke an der Wettelbrunner Straße und im westlich angrenzenden Gewerbegebiet gemäß vorbereitender Bauleitplanung unter den bauordnenden Gesichtspunkten der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Schutzes von Natur und Landschaft zu ermöglichen, wird dieser Bebauungsplan notwendig.

Bestehende Gewerbebetriebe an der Wettelbrunner Straße haben wiederholt dem Bürgermeisteramt ihre Absichten zu Um- und Erweiterungsbauten der bestehenden Anlagen für die nächsten Jahre bekundet. Da hiermit auch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen verbunden ist, hat die Gemeinde ein dringendes Interesse am Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes.

III. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugebiet "Wettelbrunner Straße" wird im Norden durch die Kreisstraße Nr. 4941 und im Süden durch den Sulzbach begrenzt. Östlich der Wettelbrunner Straße gehören zum Plangebiet die Grundstücke Flst.-Nr. 320 bis 324, welche rückseitig an bestehende Bebauung anstoßen, die ihrerseits als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Westlich der Wettelbrunner Straße umfaßt der Bebauungsplan die Grundstücke Flst.-Nr. 3025 bis 3031/2, von denen lediglich das Grundstück Flst.-Nr. 3026 bebaut ist.

Die Westgrenze des Plangebietes stößt gegen die offene Feldmark landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. Sie liegt etwa 20 m außerhalb der Grenzfestsetzung nach Flächennutzungsplan. Diese geringfügige Überschreitung ergibt

sich durch die Berücksichtigung bestehender Flurstücksgrenzen nach Abschluß eines Flurbereinigungsverfahrens, während der Flächennutzungsplan seiner Zeit bei Aufstellung von einer inzwischen nicht mehr gültigen Parzellierung ausging.

IV. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet wird mit dem überwiegenden Anteil seiner Fläche als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nur in Ausnahmefällen zugelassen, da für das Wohnen in dem Gewerbegebiet das Ausmaß der möglichen Störungen durch Immisionen nicht generell vorhersehbar ist.

Für das Gewerbegebiet wird eine besondere oder abweichende Bauweise festgesetzt, die in den Bebauungsplanvorschriften genau beschrieben ist. Hierdurch soll einerseits eine möglichst vielseitige Nutzung gewerblicher Art ermöglicht und andererseits ein gutes Ortsbild geschaffen bzw. bewahrt werden.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes wird eine kleine Teilfläche als Mischgebiet (Mi) im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Dieses Gebiet grenzt an bestehende Bebauung ohne Kleinsiedlungscharakter und ohne landwirtschaftliche Betriebe an. Darum werden für diese Teilflächen als Mischgebiet auch keine Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör von Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen. Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

./.

V. Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet

Aus Gründen des Immissionsschutzes für die Mischgebiete, die im Einwirkungsbereich des geplanten Gewerbegebietes liegen, werden Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO erforderlich, die im § 3 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße" in Verbindung mit der Abstandsliste '78 des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg beschrieben und festgesetzt sind.

Die im Baugebiet bereits ansässigen Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Als neu sich niederlassender Gewerbebetrieb ist eine Bauunternehmung zu benennen, die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3031/2 einen Bauhof einrichtet. Dieser Betrieb gehört zur Abstandsklasse VIII (Listen-Nr. 188) der Abstandsliste '78, seine Niederlassung im Teilgebiet C des Gewerbegebietes geht darum mit den Bebauungsvorschriften konform.

VI. Berücksichtigung des Immissionsschutzes

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG- vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721, berichtigt S. 1193) in seiner jeweils geltenden Fassung müssen für sämtliche Betriebe und Anlagen grundsätzlich alle dem Stande der Technik entsprechenden Maßnahmen auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (Luftreinhaltung, Lärmbekämpfung, Erschütterungsschutz usw.) vorgesehen werden. Die im einzelnen an Betriebe und Anlagen zu stellenden Forderungen ergeben sich unter anderem aus den

- * Durchführungsverordnungen zum BImSchG (1., 2., 4. und 7. BImSchV),
- * Technischen Anleitungen (TA-Luft und TA-Lärm),
- * VDI-Richtlinien (insbesondere die VDI-Handbücher "Reinhaltung der Luft" und "Lärminderung"),
- * geltenden und anzuwendenden DIN-Normen.

Die TA-Luft wird - sinngemäß - auch auf Anlagen angewendet, die der Genehmigungspflicht nach dem BImSchG nicht unterliegen, solange und soweit für diese Anlagen einschlägige Vorschriften nicht vorliegen.

Unabhängig von den nachstehend genannten Immissions-Richtwerten sind alle dem jeweiligen Stande der Lärmbekämpfungstechnik entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Der "Beurteilungspegel" der von den Betrieben und Anlagen ausgehenden Summe aller G e r ä u s c h e darf im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb der Werksgrundstücksgrenzen ohne Berücksichtigung etwa einwirkender Fremdgeräusche auf die jeweiligen Baugebiete höchstens bis zu folgenden "Immissions-Richtwerten" im Sinne der TA-Lärm bzw. der Richtlinie VDI 2058 Bl. 1 (Ausgabe 6/73) einwirken.

a) auf Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)	tags und nachts	70 dB(A)
b) auf Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)	tagsüber	65 dB(A)
		nachts	50 dB(A)
c) auf Kerngebiete,	(§ 7 BauNVO)	tagsüber	60 dB(A)
Mischgebiete,	(§ 6 BauNVO)	nachts	45 dB(A)
Dorfgebiete	(§ 5 BauNVO)		
d) auf Allg.Wohngebiete,	(§ 4 BauNVO)	tagsüber	55 dB(A)
Kleinsiedlungs-			
gebiete	(§ 2 BauNVO)	nachts	40 dB(A)
Besondere Wohngebiete	(§ 4aBauNVO)		
e) auf Wohnungen, die mit		tagsüber	35 dB(A)
der Anlage baulich ver-		nachts	25 dB(A)
bunden sind (in allen			
Baugebieten)			

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden und beginnt im allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr, sofern und soweit nicht durch örtliche Polizeiverordnungen abweichende Regelungen getroffen sind.

VII. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grundstücke östlich der Wettelbrunner Straße sind weitgehend mit gewerblichen Anlagen bebaut, die noch unbebauten Grundstücke werden durch Betriebserweiterungen überplant. Westlich der Wettelbrunner Straße ist ein großes Grundstück mit einem Gewerbebetrieb bebaut, auf einem weiteren Grundstück wird der Bauhof einer Bauunternehmung errichtet, die weiteren Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die K 4941 und die voll ausgebaute Wettelbrunner Straße. An der Einmündung der Wettelbrunner Straße wird ein Straßenknoten mit Linksabbiegespur und Sperrfläche in der Kreisstraße und tropfenförmiger Insel als Verkehrsteiler in der Gemeindestraße eingebaut. Die Notwendigkeit dieser Baumaßnahme folgt aus der Verkehrsbelastung der durchgehenden Fahrspuren Heitersheim-Dottingen und Dottingen-Heitersheim (1982: 294 PkwE/Stunde, zukünftig: über 300 PkwE/Stunde). Die Gemeinde wird für den Ausbau des Knotenpunktes einen RE-Bauentwurf aufstellen und in einer Vereinbarung mit der Kreisverwaltung den Ausbau und die Kostentragung sowie die Abgrenzung von Eigentum und Unterhaltung festlegen.

Westlich der Wettelbrunner Straße wird eine Erschließungsstraße mit kurzer Stichstraße quer zum Sulzbach ausgebaut. Die Straßen liegen fast ausschließlich auf den Grundstücken bestehender Wirtschaftswege. Entlang der Kreisstraße besteht ein landwirtschaftlicher Parallelweg, der erhalten bleibt, da die angrenzenden Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes vorläufig noch landwirtschaftlich genutzt werden, und da auch weitere Grundstücke der Landwirtschaft westlich des Gewerbegebietes an diesen Weg anschließen.

Die neuen Erschließungsstraßen erhalten nur Straßenbreiten mit den erforderlichen Minimalbreiten von 6 m und 5 m.

Aus diesem Grund müssen beim Ausbau von Gewerbegrundstücken auf diesen die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr eingeplant und auch ausgebaut werden.

Die Gemeinde ist Mitglied des Wasserversorgungsverbandes "Sulzbachtal" und besitzt eine eigene Trinkwasserversorgung. Die Erweiterung des gemeindlichen Versorgungsgebietes durch das Baugebiet "Wettelbrunner Straße" ist ohne Probleme. In den neuen Erschließungsstraßen muß im Zuge des Ausbaues eine Wasserversorgungsleitung verlegt werden.

Die bestehende Entwässerung erfolgt wie auch ihre notwendige Erweiterung im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser über eine auf dem linken Ufer des Sulzbaches gelegene Sammelleitung der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes "Sulzbach", dem die Gemeinde Ballrechten-Dottingen angehört, zugeführt wird. Eine der Entwässerung der Kreisstraße dienende Regenwasserleitung wird aus ihrer, die zukünftige Bebauung behindernden Lage entfernt und an den Rand privaten Grund und Bodens bzw. in ein Straßengrundstück verlegt. Die Kreisverwaltung hat mit der Gemeinde eine Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung abgeschlossen.

Die Topographie des Geländes macht die generelle Verlegung der Entwässerungsleitungen in öffentliche Grundstücke unmöglich. Deswegen werden diese Leitungen im Bebauungsplan durch Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Ballrechten-Dottingen gemäß §9 Abs.1 Nr. 21 BBauG gesichert.

VIII. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grenzregelung unbebauter Grundstücke bilden, soweit dieses im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

IX. Statistische Werte

Gesamtfläche des Planungsgebietes 6.01 ha

davon sind

öffentliche Verkehrsflächen	14.3 %	=	0.86 ha
bebaute Grundstücksflächen	39.4 %	=	2.37 ha
anrechenbare Grundstücksflächen	46.3 %	=	2.78 ha

	100.0 %	=	6.01 ha

Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Straßenbau	DM	295 000.-
Kanalisation	DM	270 000.-
Wasserversorgung	DM	105 000.-
Straßenbeleuchtung und sonstiges	DM	20 000.-

Gesamtkosten	DM	690 000.-

An den Kosten für Umbau bzw. Neubau der Regenwasserkanalisation wird sich der Landkreis voraussichtlich mit rd. DM 67 000.- beteiligen. Für die übrigen Erschließungskosten hat die Gemeinde einen Förderungsantrag nach den Richtlinien des MWMV Bad.-Württ. vom 09.11.83 (GABl. Nr.38/1983, S. 1193) gestellt.

Aufgestellt:

Ballrechten-Dottingen,
den 05.10.1984



Bürgermeister

Geplant:

Neuenburg, den 04.10.1984

ING.-BÜRO SCHNABEL + BÖLK
BERATENDE INGENIEURE
SCHLEHENWEG 9 • TEL. (07 631) 7744
D - 7844 NEUENBURG AM RHEIN

Bölk

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~
des Bebauungsplanes/~~Flächennutzungs-~~
~~planes~~

4. 1. 85

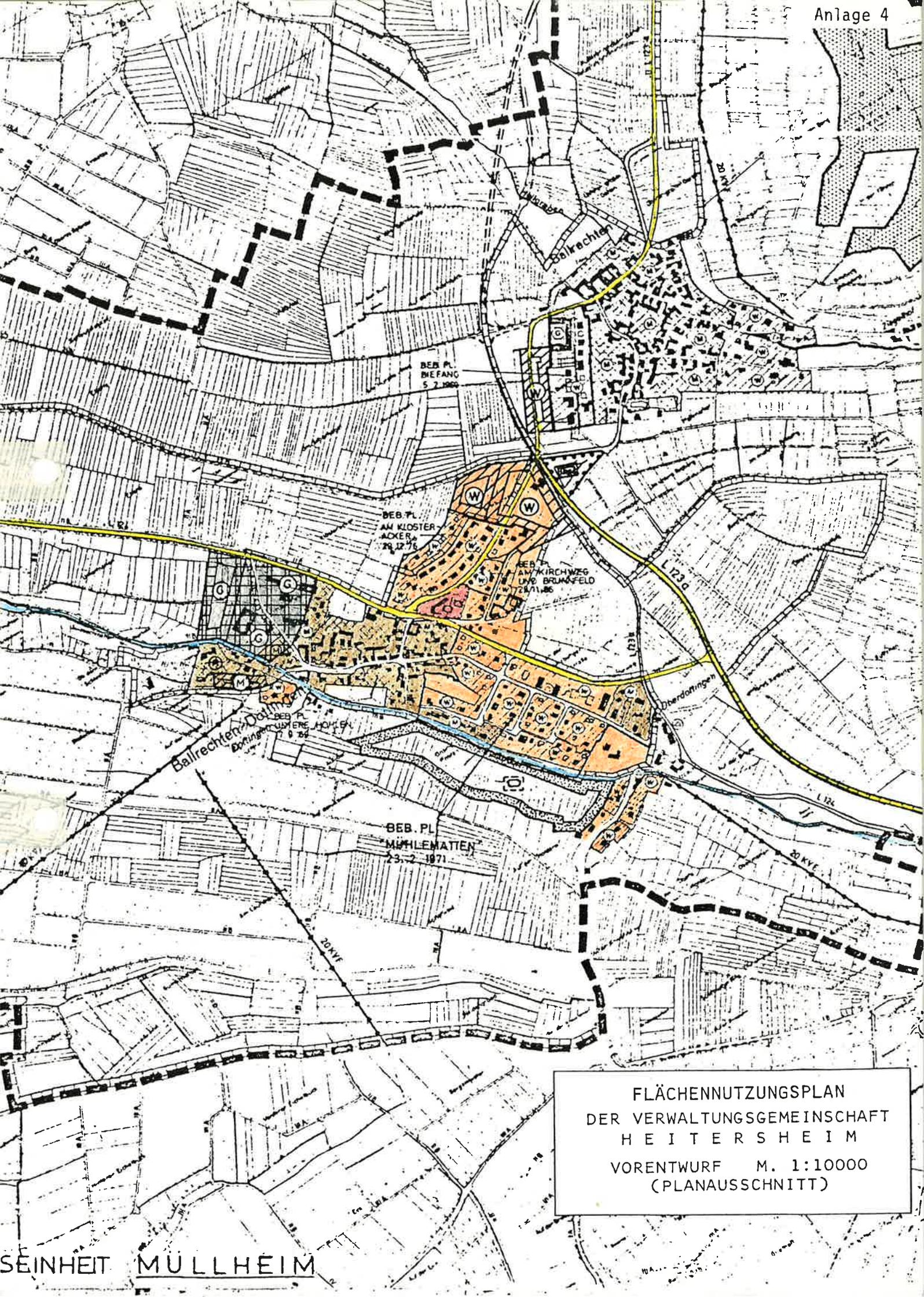
Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Glaeser
Begl. Ramminger

INGEBORG SCHMIDT K.BÖR.
BREMSEIN-AM-REIN
SCHWARZWALD & HOCHSCHWARZWALD
01-1844 KLEINROTHEN AM REIN

Glaeser



BEB. PL.
BIEFANG
5.2.1960

BEB. PL.
AM KLOSTER-
ACKER
79.12.76

BEB. PL.
AM KIRCHWEG
UND BRUNNFELD
78.11.86

BEB. PL.
DORFING
9.8.88

BEB. PL.
MÜHLEMATTEN
23.2.1971

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
HEITERSHEIM
VORENTWURF M. 1:10000
(PLANAUSSCHNITT)

Zugehörig zur Genehmigung/~~Änderung~~
des Bebauungsplanes/~~Flächennutzungs-~~
~~planes.~~

Freiburg, den 4. 1. 85
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Glaeser
Begl. Ramming

Zugehörig zur Genehmigung/~~Aenderung~~
des Bauungsplanes/~~Flächennutzungs-~~
~~planes.~~

Freiburg, den **4. 1. 85**
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ramming

Stz. Glaeser
Begl. Ramming