

G E M E I N D E B A L L R E C H T E N - D O T T I N G E N

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße II" (Gewerbegebiet)

Inhalt:

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Satzung vom 21.05.1992                    |          |
| 2. Zeichnerischer Teil                       | Anlage 1 |
| 3. Bebauungsvorschriften                     | Anlage 2 |
| 4. Begründung                                | Anlage 3 |
| 5. Übersichtsplan (Auszug aus FNP)           | Anlage 4 |
| 6. Flächennachweis                           | Anlage 5 |
| 7. "Abstandsliste '90" (Gewerbeaufsichtsamt) | Anlage 6 |

## Satzung

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße II" (Gewerbegebiet).

Der Gemeinderat hat am 21.05.1992 den Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße II" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 Einigungsvertragsgesetz (BGBl. I S. 885)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 123);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planz V 90) vom 18.12.90 (BGBl. I.1991, S.58);
4. § 73 LBO (Landesbauordnung) für Baden-Württemberg i.d. Neufassung v. 28.11.1983 (GBL. S. 770);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) v. 25.07.1975 (Ges.Bl. S 1 ff), zuletzt geändert am 03.0kt.83 (Ges.Bl. S. 577).

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

### § 2

#### Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" M 1 : 500 vom ~~20.2.1992~~<sup>21.05.</sup> Anlage 1, 1 Blatt
2. den "Bebauungsvorschriften" vom ~~20.2.1992~~<sup>21.05.</sup> Anlage 2, Bl. 1-6

Der Satzung beigefügt sind:

1. die "Begründung" vom ~~20.2.1992~~<sup>21.05.</sup> Anlage 3, Bl. 1-5
2. der "Übersichtsplan" M 1 : 5000 vom ~~20.2.1992~~<sup>21.05.</sup> Anlage 4, 1 Blatt
3. der "Flächennachweis" M 1 : 500 vom ~~20.2.1992~~<sup>21.05.</sup> Anlage 5, 1 Blatt
4. die "Abstandsliste '90" (Gewerbeaufsichtsamt) Anlage 6

Letzte Ergänzungen der Planunterlagen: 21.5.1992

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den 09. JUNI 1992 .....



*[Handwritten Signature]*  
.....  
**Bernd Gassenschmidt**  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen einstimmig.

Ausgefertigt, den ..... 20. AUG. 1992



*[Handwritten Signature]*  
Gassenschmidt, Bürgermeister

**– Angezeigt –**  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 22. JULI 1992  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Lögler  
Begl. Breunissen

Bebauungsvorschriften

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße II" (Gewerbegebiet).

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Art der baulichen Nutzung

- (1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.
- (2) Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der als Anlage beigefügten Abstandsliste 1990 wie folgt gegliedert:

Nicht zulässig sind die unter der lfd. Nummer 1-148 (Abstandsklassen I-V) aufgeführten Betriebe oder Anlagen. Dabei ist von einem dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Anlage- bzw. Betriebstyp auszugehen.

Ausnahmsweise können Betriebe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere geeignete Weise die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.

Ausschluß von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandelsbetrieben nach § 1 Abs. 5 BauNVO

Beherbergungsbetriebe i.S. der §§ 3 Abs. 3, 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Bereich des Gewerbegebietes unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nur zulässig als Laden und Verkaufsstelle in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Andere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

Ausschluß von Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 BauNVO

Von den in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen werden nur "Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unter der Bedingung als Ausnahme zugelassen, daß die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist und die Wohnungen nicht vor der gewerblichen Nutzung errichtet werden.

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Von der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht bestehen und wenn Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl nicht überschritten werden. Auf die Höhenbeschränkung nach § 12 Abs. 2 Beb.V. wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

## II. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

### § 3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Bebauungsplan.

- (2) Bauweise:

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende ("besondere") Bauweise gemäß § 22 Abs. 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". Die Länge der Baukörper im Gewerbegebiet darf höchstens 80 m betragen. Bei Grenzbebauung ist eine öffentlich rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

## III. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

### § 4 Nebenanlagen

Im Gewerbegebiet sind die Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 5 Garagen und Stellplätze

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, Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

## III. Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 3 BauGB

### § 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 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen Höhen bis zu 0,80 m über OK. Fahrbahn nicht überschreiten (Pflanzbindungen). Es wird auf § 5 dieser Bebauungsvorschriften zusätzlich hingewiesen.
- (2) Die mit Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB 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. Diese Flächen dürfen keiner anderen Nutzung unterworfen werden.
- (2) In den Schutzpflanzungen muß jeder Außenlieger eine geschlossene Hecke und zusätzlich nach Maßgabe der nachbarrechtlichen Möglichkeiten hochstämmige Bäume anpflanzen. Hierzu sind ergänzend innerhalb der überbaubaren Flächen Baulücken und andere Möglichkeiten für die Anpflanzung von Bäumen zu nutzen, so daß der Abstand zwischen den Bäumen nach Möglichkeit nicht mehr als 15 m beträgt. Die freie Bodenfläche muß mindestens 15 qm pro Baum groß sein.
- (3) Es sollen nur einheimische Wildsträucher und -bäume, bei den Bäumen auch Kirsch- und Nußbäume, Verwendung finden.
- (4) Die Bepflanzung der Schutzstreifen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Teil B

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 73 LBO)

I. Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 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. 2 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.

§ 10 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. 2 dieser Bebauungsvorschriften verwiesen.
- (2) Gruppengaragen müssen eine einheitliche äußere Gestaltung haben.

§ 11 Dächer

- (1) Im Gewerbegebiet wird für gewerbliche Bauten als Regelfall das Satteldach mit Neigung ab 30° festgesetzt. Als Ausnahme kann auch 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. Flachdächer sind zu begrünen.
- (2) Wohn und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet müssen Satteldächer mit Neigungen bis zu 40° erhalten. Diese Dächer sollen in der Regel mit engobierten Tonziegeln oder ähnlich aussehenden Materialien gedeckt werden.
- (3) Bei Garagen und Nebengebäuden sollen Dachneigung und Bedachungsmaterial dem der Hauptgebäude entsprechen. Bei Garagen werden jedoch auch Flachdächer zugelassen.

## § 12 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 zugehörigen Erschließungsstraße darf maximal betragen:
  1. bis Schnittpunkt Außenmauerwerk/  
Unterkante Dachhaut 8,00 m
  2. bis Oberkante Dachfirst 12,50 m

## § 13 Einfriedigungen

- (1) Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungen aus Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen bis zu einer Höhe von 2,00 m gestattet. Enlang 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.
- (2) 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.

## § 14 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die bestehenden natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- (4) Auf das Pflanzgebot nach § 8 dieser Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.

Hinweise

§ 15 Zusätzliche Bestimmungen

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

§ 16 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.

§ 17 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr.10a, 78 Freiburg, Tel.: 0761/205-2781 ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

§ 18 Bodenschutz

Die Oberböden im Baugebiet sind wahrscheinlich aus historischer Bergbautätigkeit belastet. Anfallender Oberboden darf daher ausschließlich zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verwendet werden.

§ 19 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers im Grundwassererschließungsgebiet Rheinwald der Stadt Heitersheim ist bei den Einzelbauvorhaben der Gesichtspunkt der Wassergefährdung zu prüfen.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den **09. JUNI 1992** .....



**Bernd Gessenschmidt**  
Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung  
7800 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/38 30 18  
,den 20.02.1992

.....  
Planer

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindeversammlung der Gemeinde Ballrechten-Dettingen einstimmig.

Ausgefertigt, den ..... 20. Aug. 1992



Gassenschmidt, Bürgermeister

— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 22. JULI 1992  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Lögler  
Regl. Breunweisen

## Begründung

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, zum Vorentwurf über den Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße II" (Gewerbegebiet).

### 1 Planungsabsichten

#### 1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat im Jahr 1984 den Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße" zur Sicherstellung des Angebotes an gewerblicher Baufläche aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan ist inzwischen erfüllt bzw. über die Flächen disponiert. Um weiterhin die kontinuierliche Versorgung mit gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet sicherzustellen und dringende gewerbliche Bauvorhaben zu ermöglichen, hat der Gemeinderat sich entschlossen, den Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße" um eine weitere Baustufe zu ergänzen.

#### 1.2 Lage des Plangebietes (siehe Übersichtsplan M. 1 : 5000)

#### 1.3 Flächennutzungsplan

Der FNP für die Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim (Gemeinden Heitersheim mit Ortsteil Gallenweiler, Ballrechten-Dottingen, Eschbach) ist derzeit in Fortschreibung. Z. Zt. wird der Landschaftsplan erarbeitet.

Aus dem Landschaftsplan wurde ein Teilgutachten für das Baugebiet vorgezogen aufgrund dessen insbesondere die Westabgrenzung (Grünzäsur Rchtg. Heitersheim) ausgeformt wurde.

Aufgrund dieses Gutachtens wurde die ursprünglich ins Auge gefaßte Westabgrenzung um ca. 50 m zurück genommen, überschreitet allerdings immer noch, wenn auch im geringfügigem Maß, die Darstellung der Regionalplanung. Hierbei geht die Gemeinde davon aus, daß die genaue Ausformung der Ränder einer Grünzäsur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde zu erfolgen hat. Die Gesichtspunkte, welche die Gemeinde dabei leiteten, waren folgende:

Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche erfolgten ausschließlich unter dem Gesichtspunkt des Eigenbedarfes. Hierbei war zunächst vorgesehen, über den angemeldeten unmittelbaren Sofortbedarf hinaus, ein gewisses

Polster für eine überschaubare Zeit zu haben, um ortsansäßige Betriebe, die um- oder aussiedeln wollen, mit Gewerbefläche bedienen zu können. Dieses Polster ist nun nach der Rücknahme der westlichen Gebietsabgrenzung, nicht mehr gegeben. Die Gemeinde wird also bei Auftreten eines weiteren dringenden und unabweisbaren Bedarfes gezwungen sein, grundsätzliche Überlegungen anzustellen, wo an neuer Stelle auf dem Gemeindegebiet eine Gewerbeansiedlung errichtet werden kann, da das vorliegende Baugebiet dann nach allen Grenzen hin erschöpft ist.

Um diesen Zeitpunkt möglichst weit hinaus zu schieben wurde versucht, die Westabgrenzung so weit wie möglich in Richtung der Grünzäsur auszu dehnen.

Die Grundsatzfrage, ob weitere Gewerbeansiedlungen in einem Ort der Größenordnung von Ballrechten-Dottingen nicht überhaupt vermieden werden können, stellt sich den Gemeinderat so dar, daß aus Gründen der Bereitstellung von Arbeits- und insbesondere Ausbildungsplätzen am Ort, aus Gründen der Gemeindefinanzen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, vor allem aber auch aus ökologischen Gründen, nämlich Vermeidung von Pendlerverkehr, eine nach Umfang und Art zur Gemeinde proportionale gewerbliche Entwicklung unverzichtbar ist.

Der naheliegende planerische Ansatz, ein Gewerbegebiet einzugrünen, wurde im vorliegenden Fall im Grundsatz verfolgt. Es war jedoch hierbei auch zu berücksichtigen, daß nach der Zurücknahme der Westabgrenzung nur noch eine geringe Fläche zur Verfügung stand, mit welcher sparsam umzugehen geboten war. Die Randeingrünung wurde daher in einer Mischung aus öffentlichen Grünflächen und privaten Pflanzgeboten vorgesehen.

Um die beabsichtigte Grünplanung auch tatsächlich umzusetzen, ist im Zuge der Inangriffnahme der Erschließung vorgesehen, über eine konkrete Bepflanzungsplanung durch ein anerkanntes Fachbüro die Voraussetzung zu schaffen, daß eine optimale Eingrünung unter fachlich anerkannten Aspekten erfolgt. Hierbei ist auch daran gedacht, den von der vorliegenden Planung nicht betroffenen 1. Teil des Baugebietes mit in die Überlegungen einzubeziehen.

Im Zusammenhang mit den vorstehend dargestellten Sachverhalten wird auf

die standortökologische Untersuchung des Gartenarchitekten Meier verwiesen.

Die beabsichtigte relativ geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen, welche der vorliegende Bebauungsplanentwurf beabsichtigt, ist auch Bestandteil des FNP-Verfahrens. Insoweit erfolgte die Planaufstellung im "Parallelverfahren".

## 2 Planung

### 2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitestgehend ebenes Gelände, welches nach den Erfahrungen mit dem anschließenden Baugebiet Wettelbrunner Straße I (Gewerbegebiet) sich für die vorgesehene Bebauung hinsichtlich der Untergrundverhältnisse eignet. Sorgfältige Untersuchung des Baugrundes vor Baubeginn wird jedoch empfohlen.

Die Ausweisung erfolgt für mittelständische Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe vor allem zur Sicherstellung der gewerblichen Arbeitsplätze am Ort. Es wird auch das Ziel mitverfolgt, eine breitere Palette von beruflichen Möglichkeiten, insbesondere auch Lehrstellen, anzubieten.

Die Verkehrserschließung durch Anbindung an die Kreisstraße 4941 über den vorhandenen Anschlußpunkt des Baugebietes Wettelbrunner Straße I ist günstig. Die Zuordnung zum Ortsetter ist so, daß am Ort selbst Wohnende gegebenenfalls das Baugebiet mit dem Fahrrad erreichen können.

### 2.2 Bauliche Nutzung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Wegen benachbarter Wohn- bzw. Mischnutzung wurde dieses Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Hinsichtlich dieser Gliederung wird an die Gliederungssystematik des Baugebiets Wettelbrunner Straße I angeknüpft. Dort ist nach der Abstandsliste des Gewerbeaufsichtsamtes eine Gliederung in 4 Stufen vorgenommen. Der vorliegende Planentwurf nimmt die Gliederung nach D (Abstandsklasse I-V) auf. Danach wären die in der Abstandsliste '90 unter laufender Nr. 1-148 aufgeführten Anlagen bzw. Betriebe unzulässig. Hinsichtlich atypischer Betriebe erlaubt eine Ausnahmegesetzvorschrift deren ausnahmsweise Zulassung.

Eine weitere Nutzungsregelung nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgte zum Ausschluß von Beherbergungsbetrieben (sie würden durch ihren immissionsrechtlichen Schutzanspruch die gewerbliche Nutzung einschränken) und zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben. Letztere sind nur im Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe zugelassen um die knappen Gewerbeflächen sparsam zu verwenden.

Aus o.g. Gründen würden auch nach § 1 Abs. 6. BauNVO Wohnungen eingeschränkt und Vergnügungsstätten ganz ausgeschlossen.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung übernimmt der vorliegende Planentwurf die entsprechenden Ziffern des Planes Wettelbrunner Straße I die sich im Vollzug dieses Planes bewährt haben (maximal 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,6, Geschoßflächenzahl 1,2.

#### 2.2.3 Bauweise

Entsprechend den besonderen Bedürfnissen eines Gewerbegebietes wurde eine "abweichende (besondere) Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO definiert. Diese übernimmt die bewährte Regelung aus dem Baugebiet Wettelbrunner Straße.

#### 2.2.4 Öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote

Es ist Absicht der Planung, das Baugebiet an seinen drei freien Seiten mit einer Schutzbepflanzung zu begrünen. Um die Anlage dieser Bepflanzung wirkungsvoll beeinflussen zu können, ist hierfür ein 5 m breiter Streifen öffentliche Grünfläche, belegt mit Pflanzgeboten, ausgewiesen. An den beiden Längsseiten des Baugebietes entlang der K 4941 und aus ökologischen Gründen, insbesondere entlang dem Sulzbach, kommt dieser Eingrünung jedoch besonders verstärkte Bedeutung zu. Aus diesem Grund wurde dort baugebietsseitig ergänzend jeweils eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Pflanzgebote sind im "Zeichnerischen Teil" eingetragen und textlich in den Bebauungsvorschriften ergänzt.

### 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Die Vorschriften über die städtebauliche Gestaltung gehen über das in Gewerbegebieten übliche Maß hinaus. Sie halten sich jedoch voll an die bewährten Regelungen des Baugebietes Wettelbrunner Straße I. Die dort gemachten Erfahrungen haben gezeigt, daß die Vorschriften in dieser Form praktizierbar sind. Sie stehen insgesamt unter der Zielsetzung, eine möglichst geringe Störung des dorftypischen Erscheinungsbildes durch die gewerbliche Bebauung zu gewährleisten.

### 2.4 Verkehr

Die innere Erschließung übernimmt zunächst die Haupteerschließung des anschließenden Gewerbegebietes und führt sie bis in die Mitte des Gebietes. Auf die Ausweisung einer regulären Wendepassage wurde zur Flächenersparnis verzichtet. Vielmehr wurde eine Art "Wendehammer" ausgebildet. Dieser erfüllt jedoch nicht die in Gewerbe- und Industriegebieten als höchstmögliche Komfortstufe vorgesehene Regelgröße.

Es ist noch nicht endgültig abzusehen, wie kleinteilig die Fläche letztendlich erschlossen werden muß. Im Vollzug der Bodenordnung wird zu prüfen sein, inwieweit diese Erschließung tatsächlich ausreicht, oder ob sie gegebenenfalls noch - durch Bebauungsplan-Änderung - ergänzt werden muß.

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr (K 4941) erfolgt über den Anschluß des Gewerbegebietes Wettelbrunner Straße I.

### 2.5 Ver- und Entsorgung

#### 2.5.1 Wasserversorgung und Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist im Prinzip gesichert. Die erforderlichen Einzelnachweise zur Entwässerung werden im Rahmen des Gesamtentwässerungsplanes erbracht. Das Baugebiet enthält eine Ausweisung für ein Regenklärbecken.

#### 2.5.2 Baugrubenaushub

Durch die spezielle Art der Bebauung (vorwiegend gewerbliche Hallengebäude, welche in der Regel nicht unterkellert werden), ist nicht mit einem übermäßigen Anfall an Baugrubenaushub zu rechnen. Für die Schüttung des

notwendigen Lärmschutzwalls im gegenüberliegenden Baugebiet "Brunnfeld I" ist jedoch Aufschüttungsmaterial sehr willkommen. Es kann den Bauinteressenten im jeweiligen Einzelfall nachgewiesen werden, wo sie ihr Erdmaterial abladen können. Soweit, wie vom WBA befürchtet, Oberboden schwermetall belastet ist und daher im Baugebiet verbleiben muß, stehen die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen zur Verfügung um gegebenenfalls überschüssiges Oberbodenmaterial dort abzulagern. Vorzugsweise soll dieses jedoch jeder Bauherr auf seinem Gelände selbst verteilen. Da es sich hierbei um keine großen Mengen handeln kann, dürfte diese Lösung möglich sein.

### 2.5.3 Elektrizitätsversorgung

Zur niederspannungsmäßigen Versorgung des Baugebietes ist ein Standort für eine Trafostation im Bebauungsplan ausgewiesen.

### 3 Folgeeinrichtungen

Entsprechend der Charakteristik des Baugebietes als Gewerbegebiet sind Folgerungen für öffentliche Einrichtungen nicht zu ziehen.

### 4 Städtebauliche Daten

Private Grundstücksfläche GE	16.560 qm	76,5 %
Private Grünfläche	735 qm	3,4 %
Öffentliche Grünfläche	1.540 qm	7,1 %
Straßenverkehrsfläche	2.175 qm	10,0 %
Fläche für Versorgungsanlage	<u>645 qm</u>	<u>3,0 %</u>
Gesamtfläche	21.655 qm	100 %

### 5 Kosten

Kanalisation:	DM	..... 415.000 .....
Wasserversorgung:	DM	..... 60.000 .....
Straßenbau:	DM	..... 223.000 .....
	zus.	<u>DM</u> ..... 698.000 .....
		=====

### 6 Bodenordnende Maßnahmen

Die notwendigen Maßnahmen zur Bodenordnung sind derzeit noch nicht voll zu übersehen. Sie hängen insbesondere davon ab, ob es gelingt, die

Grundstücke durch die Gemeinde zu erwerben bzw. ob die Eigentümer selbst bebaubare Grundstücke herstellen.

Die Gemeinde behält sich jedoch sämtliche nach BauGB hierfür erforderlichen Maßnahmen vor.

Ballrechten-Dottingen, den **09. JUNI 1992** .....



**Bernhard Gassenschnidt** .....

Bürgermeister

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the printed name and title.

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ballrechten-Dottingen:  
Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung  
7800 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761/38 30 18

,den 20.02.1992

.....

Planer

Letzte Ergänzungen: 21.05.1992

**– Angezeigt –**  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den **22. JULI 1992**  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Lögler  
Bzgl. Brennelsen