

## Gemeinde Ballrechten - Dottingen

Landkreis Breisgau- Hochschwarzwald

Fertigung: 1

Bebauungsplan "Wettelbrunner Straße III" (Gewerbegebiet)

mit örtlichen Bauvorschriften „Wettelbrunner Straße III“

### Inhalt:

1. Satzung über den Bebauungsplan vom 11.08.2005  
und über die örtlichen Bauvorschriften vom 11.08.2005
2. Zeichnerischer Teil M. 1 : 1.000 Anlage 1  
mit Festsetzungen zur Grünordnung und  
örtlichen Bauvorschriften
3. Schriftliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) Anlage 2  
mit Festsetzungen zur Grünordnung  
und örtlichen Bauvorschriften
4. Begründung mit Erläuterungen zur Anlage 3  
Grünordnung und Anlageplänen
5. Umweltbericht Anlage 4  
mit Umweltprüfung (Landschaftsplanungsbüro Jenne)
6. Flächennachweis Anlage 5
7. Übersichtsplan M. 1 : 10.000 Anlage 6
8. Pflanzliste Anlage 7
9. Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Anlage 8  
Verkehr über die dezentrale Beseitigung von  
Niederschlagswasser
10. Abstandserlass Anlage 9

**Satzung**

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße III“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) und die örtlichen Bauvorschriften „Wettelbrunner Straße III“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am 11.08.2005 den Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße III“ sowie die örtlichen Bauvorschriften „Wettelbrunner Straße III“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745).

**§ 1****Räumlicher Geltungsbereich**

Der Räumliche Geltungsbereich der Satzungen ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen-Teil" (Anlage 1).

**§ 2**

1. Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:
  - a. "Zeichnerischer Teil" M. 1 : 1 000 vom 11.08.2005 Anlage 1, 1 Blatt
  - b. "Schriftliche Festsetzungen" vom 11.08.2005 Anlage 2, Bl. 1 - 6
2. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
  - a. „Zeichnerischer Teil“ M. 1 : 1 000 vom 11.08.2005 Anlage 1, 1 Blatt
  - b. „Schriftliche Festsetzungen“ vom 11.08.2005 Anlage 2, Bl. 1 - 6

Beigefügt sind:

- |   |                |                                       |
|---|----------------|---------------------------------------|
| a. "Begründung"<br>mit Anlagen  | vom 11.08.2005 | Anlage 3, Blatt 1 – 7<br>2 Blätter    |
| b. „Umweltbericht“<br>mit Umweltprüfung (Büro Jenne)  | vom 11.08.2005 | Anlage 4, Blatt 1 - 10<br>Blatt 1 - 4 |
| c. "Übersichtsplan" M. 1 : 10.000   | vom 11.08.2005 | Anlage 5, 1 Blatt                     |
| d. "Flächennachweis" M. 1 : 1 000   | vom 11.08.2005 | Anlage 6, 1 Blatt                     |
| e. "Pflanzliste"  | vom 11.08.2005 | Anlage 7, 1 Blatt                     |
| f. "Verordnung des Ministeriums für<br>Umwelt und Verkehr über die dezentrale<br>Beseitigung von Niederschlagswasser" | vom 01.01.1999 | Anlage 8, Bl. 1 - 3                   |
| g. "Abstandserlaß"  | vom 02.04.1998 | Anlage 9, Bl. 1 – 37                  |

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### § 4

#### Überlagerung mit Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße III“

Der Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße III“ überlagert den Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße III“ wird der überlagerte Bereich im Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“ aufgehoben.

### § 5

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den 11. Aug. 2005



## Schriftliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)

zum Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße III“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald mit örtlichen Bauvorschriften „Wettelbrunner Straße III“

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

1.1.2 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Bau NVO nach dem beigefügten Abstandserlass 1998 (Anlage 9) wie folgt gegliedert:

Nicht zulässig sind die unter der laufenden Nr. 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.

1.1.3 Beherbergungsbetriebe im Sinne 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.

1.1.4 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 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

1.2.2 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 Bebauungsvorschriften wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### 1.2.3 Gebäudehöhen

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) soll zwischen 0,30 m und 0,70 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Die Höhe der Gebäude über der zugehörigen Erschließungsstraße darf maximal betragen:

- |    |  |          |
|----|--|----------|
| 1. | bis Schnittpunkt Außenseite Außenmauer / Unterkante Dachhaut<br>und bei Flachdach bis Oberkante Dachhaut | 8,00 m   |
| 2. | bis Oberkante Dachfirst  | 12,50 m. |

### 1.3 Bauweisen:

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.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und Baugrenzen erfolgt durch Eintrag im Bebauungsplan.

### 1.5 Nebenanlagen

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

### 1.6 Garagen und Stellplätze

Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des Saumstreifens errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der Sichtflächen an der Einmündung von Straßen, Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

### 1.7 Grünordnung

1.7.1 Entlang der bestehenden Feldwege an der Kreisstraße 4941 und des Sulzbaches werden gemäß Zeichnerischem Teil 5,00 m breite Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie sind mit den östlich angrenzenden Randeingrünungen zu vernetzen. Auf der öffentlichen Grünfläche wird eine durchgehende zweireihige Feldhecke als Pflanzgebot festgesetzt, überstellt mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 15 m betragen. Beispielhafte Pflanzempfehlungen sind aus der Anlage 7 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.7.2 Der südwestliche Teilbereich der bestehenden Randeingrünung auf Flst. Nr. 3824 ist durch Nachpflanzung von Feldhecken zu verdichten. Beispielhafte Pflanzempfehlungen sind aus der Anlage 7 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Auf der bestehenden Randeingrünung (südlicher Teil) sind zum Schutz der bestehenden Kanäle nur „Flachwurzler“ zulässig.

1.7.3 Entlang den öffentlichen Randeingrünungen im Bereich Kreisstraße und Sulzbach wird eine 5,00 m breite Randeingrünung als private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser privaten Grünfläche ist eine mindestens einreihige Feldhecke, überstellt mit hochstämmigen heimischen Laubbäumen 2. Ordnung, anzulegen. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 15 m betragen. Beispielhafte Pflanzempfehlungen sind aus der Anlage 7 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.7.4 Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den Randeingrünungen entlang der Kreisstraße und des Sulzbaches und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie entlang des nordwestlichen Geltungsbereichsrandes ist gemäß Zeichnerischem Teil ein extensiver Saumstreifen anzulegen. Dieser ist einmal pro Jahr zu mähen.

Entlang der nordwestlichen Grenze (Baugebietsrand) im Bereich des Saumstreifens sind heimische Sträucher zur Baugebietsrandeingrünung zu pflanzen. Beispielhafte Pflanzempfehlungen sind aus der Anlage 7 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.7.5 Auf den privaten Baugrundstücken im Erweiterungsbereich ist an der Haupterschließungsstraße mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum pro Grundstück zu pflanzen. Pflanzempfehlungen sind aus der Anlage 7 des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Standort ist frei wählbar.

1.7.6 Die bestehende Randeingrünung auf Flst. Nr. 3824, wird als Pflanzbindung festgesetzt. Beim Fällen einzelner Sträucher oder Bäume, z.B. bei Kanalarbeiten, sind diese durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

1.7.7 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Ausgleichsmaßnahme mit einem ökologischen Flächenwert von 7030 qm (Aufwertung von Acker in Grünland) im Bereich des Ökopools der Ausgleichsmaßnahmen (Überkompensationsmaßnahmen) der Erweiterung des Hochwasserrückhaltebeckens Heitersheim durchzuführen. Die Maßnahme ist in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Landratsamt-Untere Naturschutzbehörde zu präzisieren und rechtsverbindlich abzusichern.

1.8 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens (siehe Zeichnerischer Teil) sind alle baulichen Anlagen ausgeschlossen. Die Ge- und Verbote des § 68 b Abs. 3 und 4 Wassergesetz sind zu beachten.

1.9 Leitungsrechte

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.

1.10 Grundwasserschutz

Die Untergeschosse sind wasserdicht und überflutungssicher und auch sicher gegen Auftrieb bis zu einer Höhe von 270,10 m ü. NN zu planen und auszuführen.

1.11 Leitungen

Niederspannungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **2.1 Gestaltung der gewerblichen Gebäude und Anlagen**

2.1.1 Hauptbaukörper dürfen die Gesamtlänge von 80 m nicht überschreiten (vgl. OZ 1.3 dieser Bebauungsvorschriften). Grelle Farbanstriche sind zu vermeiden.

2.1.2 Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig. Werbeanlagen und Beschriftungen an Wänden bedürfen der Genehmigung. Sie sollen die Maße von 2 m x 6 m nicht überschreiten.

### **2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

Die Bauten müssen eingeschossig sein. Es wird auf OZ 1.3 dieser Bebauungsvorschriften verwiesen. Gruppengaragen müssen eine einheitliche äußere Gestaltung haben.

### **2.3 Dächer**

Für die Dachdeckung sind helle und glänzende Baustoffe nicht zu verwenden.

### **2.4 Einfriedigungen**

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.

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.

### **2.5 Grundstücksgestaltung und Vorgärten**

Anfüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die bestehenden natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dabei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

### **2.6 Versiegelung**

Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. Ob solche Flächen überdacht werden müssen, ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls. LKW-Stellplätze und Bereiche, wo Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

### **2.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie dürfen weder blinken noch sich bewegen.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79103 Freiburg, Tel. 0761/20712-0, Fax 0761/20712-11 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.

#### 3.2 Bodenschutz

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

#### 3.3 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.

#### 3.4 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. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 3.5 Bodenschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminiertem Schwarzwaldsedimenten entstanden sind. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgärten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zur Untersuchung. 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.



### 3.6 Heilquellenschutzgebiet / Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im äußeren Schutzbezirk des Heilquellenschutzgebietes für die Thermalbrunnen der Thermalbad Bad Krozingen GmbH. Unter den Lockergesteinen folgen tertiäre Ton- und Tonmergelsteine bzw. Kalksandsteine. Das Grundwasser zu diesen Schichten kann artesisch gespannt sein. Dies ist bei der Anlage von Erdwärmesonden zu berücksichtigen.

Schürfungen, sonstige Abgrabungen und unterirdische Arbeiten in einer Tiefe von mehr als 50 m bedürfen einer gesonderten Genehmigung. Die Anlage von Erdsonden kann hiervon betroffen sein.

### 3.7 Abwasserbeseitigung

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (siehe Anlage 8) ist zu beachten.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den **11. Aug. 2005**

.....  
Gassenschmidt, Bürgermeister



-----  
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ballrechten-Dottingen in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro Keller, Vogtsburg

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18  
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 11.08.2005

.....  
Allgayer

**Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

Fertigung: 1

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße III“  
und den örtlichen Bauvorschriften  
mit Anlagen**

Anlage 3  
Blatt 1 - 7

1.0 Planungsabsichten

1.1 Anlass der Planaufstellung

Infolge veränderter Ausweisungen im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist es möglich, das bestehende Baugebiet „Wettelbrunner Straße“ nach Westen (Richtung Heitersheim), zwischen der Kreisstraße 4941 und dem Sulzbach, in seiner Ausdehnung weiter zu entwickeln.

Die Entwicklung dieser Gewerbezone ist auf eine lange Frist angelegt. Aus diesem Grund soll die Erschließung in Abschnitten erfolgen, welche sich am jeweils überschaubaren Bedarf orientiert.

Um jedoch bei der abschnittswisen Erschließung sinnvolle Planungsentscheidungen treffen zu können und um sicherzustellen, dass auch erste Planungsschritte sich bereits in ein Gesamtkonzept einfügen, wurde zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren das Gesamtkonzept dargestellt.

Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenanhörung und der Scopingtermine im Rahmen Umweltbericht wurde die vorliegende Abgrenzung festgelegt. Die neu ausgewiesenen Gewerbegrundstücke dienen dem kurzfristigen Bedarf an gewerblichem Bauland.

Da die Gewerbegebietsausweisung Richtung Westen im gültigen Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt ist, wird vorliegende Planung zunächst im „Parallelverfahren“ betrieben. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim steht vor der Fortschreibung. Die Aufnahme der entsprechenden gewerblichen Baufläche ist seitens des Planungsträgers unbestritten. Die erste Planungsstufe wird sich auf die beiden Grundstücke Flst. Nr. 3036 und 3037 beschränken, um den Sofortbedarf von 60 bis 80 ar decken zu können.

1.2 Lage des Planungsgebietes (siehe Übersichtsplan, Anlage 4)

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dottingen zwischen der K 4941 im Nordosten und dem Sulzbach im Südwesten.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, genehmigt 1998, ist im Teilplan Ballrechten-Dottingen die Erweiterungsfläche (Flst. Nr. 3036, 3037) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der überlagerte Bereich in Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“ ist gewerbliche Baufläche.

Die vorgesehene Gewerbegebietsenerweiterung um die beiden o.g. Grundstücke können nach Aussage des Landratsamtes und aufgrund der Ergebnisse der Scoping-Termine noch als "aus dem Flächennutzungsplan entwickelt" angesehen werden. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss nicht durch das Landratsamt genehmigt werden.

In der laufenden Flächennutzungsplan-Änderung werden u.a. die beiden o.g. Grundstücke als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Untermatten“ werden die beiden im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen in den Gewannen „Breite“ und „Neumatten“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen, so dass die Gemeinde nur gewerbliche Bauflächen in der Größenordnung der Vorgabe des Regionalplanes im Flächennutzungsplan ausgewiesen hat. Ein Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegt der Begründung als Anlage bei.

#### 1.4 Regionalplan 1995

Im Regionalplan 1995 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein ist der vorgesehene Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes als landbauwürdige Fläche (landwirtschaftliche Fläche) dargestellt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des an den südlichen Ortsrand angrenzenden regionalen Grünzuges und außerhalb der nordwestlich gelegenen Grünzäsur. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes. Die Vorgaben zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen werden berücksichtigt. Die vorliegende Planung verstößt somit nicht gegen die Ziele der Regionalplanung.

Ein Auszug aus dem Regionalplan liegt der Begründung bei.

#### 1.5 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan wurden zusätzlich örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgestellt. Diese wurden in den Zeichnerischen Teil und in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Sie dienen der Gebäude- und Freiflächengestaltung. Für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden getrennte Satzungen beschlossen.

#### 1.6 Umweltbericht und Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan ist nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht beinhaltet das Ergebnis der Umweltprüfung, bei der der Ist-Zustand und die Planung untersucht und die Auswirkungen auf Mensch, Natur, Boden, Klima und Ortsbild dargestellt werden. Ebenso werden Alternativstandorte untersucht. Ein weiterer Inhaltspunkt ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanz mit den erforderlichen Ausgleichs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen (siehe Anlage 4 Umweltbericht und Umweltprüfung).

Vom Landschaftsplanungsbüro Jenne wurde im Rahmen der punktuellen Flächennutzungsplanfortschreibung die Umweltprüfung zur „Erweiterung Gewerbegebiet Untermatten“ erstellt. Diese ist der Umweltprüfung beigefügt.

#### 1.7 Grünordnungsplan

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Festsetzungen zur Grünordnung ausgearbeitet. Diese wurden in den Zeichnerischen Teil und in die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplan aufgenommen und somit rechtlich abgesichert. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die restlichen Ausgleichsmaßnahmen werden als „Ersatzmaßnahmen“ außerhalb des Bebauungsplanes durchgeführt. (siehe Anlage 4 Umweltbericht)

#### 1.8 Überlagerung mit Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“

Der Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße III“ überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“. Die Überlagerung mit dem Bebauungsplan und dort vorgenommenen inhaltlichen Änderungen ist notwendig, um einerseits die Erschließungsstraße „Untermatten“ wei-

ter zu führen und andererseits die südwestlich gelegene Fläche Flst. Nr. 3828 als Gewerbegebiet festsetzen zu können. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Regenklärbecken festgesetzt. Dieses ist jedoch nicht mehr in diesem Bereich erforderlich. Weiterhin wird das auf Flst. Nr. 3826 festgesetzte Leitungsrecht aufgehoben, weil die Leitungen im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße liegen. Ebenso wird die Randeingrünung im Bereich „Regenklärbecken“ geschlossen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße III“ wird die überlagerte Fläche im Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“ aufgehoben.

## 2.0 Planung

### 2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet grenzt im Südosten an das bestehende Gewerbegebiet „Wettelbrunner Straße II“. Es wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände weist ein geringes Gefälle nach Nordosten (Richtung Heitersheim) und nach Südwesten (Richtung Sulzbach) auf.

### 2.2 Bauliche Nutzung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 (BauNVO) festgesetzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden die nach der Abstandsliste 2000 des Gewerbeaufsichtsamtes aufgelisteten Betriebe Nr. 1 bis 148 im Planungsgebiet ausgeschlossen. Diese Regelung entspricht den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“. Dadurch können Konflikte zwischen den beiden Baugebieten vermieden und nutzungsmäßig ein einheitliches Baugebiet geschaffen werden.

Zur Sicherung der Bauflächen für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetrieben werden Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Einzelhandel ist nur in Verbindung mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zulässig.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung wird vom angrenzenden Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“ weitgehend übernommen um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes sicher zu stellen. Die Grundflächenzahl GRZ ist auf 0,6 eingeschränkt. Trotz der Einschränkung ist flächenmäßig das Baugrundstück gut zu nutzen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe entsprechen ebenfalls denen im Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“.

#### 2.2.3 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.

#### 2.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen.

### 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Vom bestehenden Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße II“ werden weitgehend die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und Gestaltungsvorschriften übernommen. Somit erhält man zusammen gesehen ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes. Im Baugebiet werden zur Straßenraumgestaltung Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Zur Einbindung in die Landschaft erfolgen Baugebietsrandeingrünungen, als öffentliche und private Grünflächen, entlang der Kreisstraße im Nordosten und entlang des Sulzbaches im Südwesten. Entlang der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes wird eine „eingeschränkte“ Baugebietsrandeingrünung festgesetzt, weil es sich hierbei noch nicht um den endgültigen Rand der Gesamterweiterung handelt.

### 2.4 Erschließung

#### 2.4.1 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Kreisstraße 4941 und über die Straße „Untermatten“ erschlossen.

#### 2.4.2 Innere Erschließung

Die Innere Erschließung erfolgt durch eine Weiterführung der bestehenden Straße „Untermatten“. Im Bereich „Wettelbrunner Straße II“ wird die Erschließungsstraße verschwenkt, im Bereich der bestehenden Leitungen, bis zur nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes fortgeführt. In der Mitte des Erweiterungsgebietes sind zwei Stichstraßen vorgesehen, um bei Bedarf die rückwärtigen Bereiche entlang der Kreisstraße und des Sulzbaches erschließen zu können. Der Kreuzungsbereich zwischen Haupterschließungsstraße und Stichstraßen ist so ausgeformt, dass hier ein problemloses Wenden von Lkw's und Müllfahrzeugen möglich ist. Die Anlage eines Wendeplatzes würde zu viel Fläche in Anspruch nehmen und wäre auch zu kostspielig. Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsbereiches wird durch Weiterführung der bestehenden Leitungen im Baugebiet „Wettelbrunner Straße II“ sichergestellt. Regen- und Schmutzwasserkanal liegen bereits im Grundstück Flst. Nr. 3824.

Bei der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße II“ war man noch davon ausgegangen, dass der jetzige Baugebietsrand (begrenzt durch das Flst. Nr. 3824 (vorgesehen als öffentliches Grundstück zur Herstellung der Randeingrünung) endgültig begrenzt würde. Zur Sicherstellung der Kanalerschließung war lediglich vor Kopf des Straßenzuges „Untermatten“ ein Leitungsrecht über das dort gebildete Grundstück 3826 festgesetzt. Dieses wurde jedoch bisher nicht in Anspruch genommen. Die Kanalisation umfährt den Südrand dieses Grundstücks („Im Haken“) mit weiterer Ableitung des Kanals nach Süden im vorbesprochenen Grundstück zur Randeingrünung. Die zunächst naheliegende geradlinige Weiterführung der Straße „Untermatten“ über Flst. Nr. 3826 würde für dieses gebildete Gewerbegrundstück eine relative Härte bedeuten, da es zum Einen um etwa  $\frac{1}{4}$  verkürzt würde, zum Anderen ein Reststreifen im Süden bliebe, der selbstständig nicht bebaubar wäre und insofern nur bedingt noch Baulandqualität hätte.

### 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsgebietes ist durch Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert. Die geplanten Regen- und Schmutzwasserleitungen im Erweiterungsbe- reich sind im Zeichnerischen Teil dargestellt und auf privater Grundstücksfläche durch Leitungsrechte gesichert.

## 2.6 Wasserwirtschaft

### 2.6.1 Grundwasser

Nach Aussage des Landratsamtes liegen zu den Grundwasserverhältnissen keine Daten vor. Aufgrund der Nähe zum Sulzbach ist bei wasserdurchlässigem Untergrund mit einem Grundwasserspiegel in annähernd gleicher Höhe mit dem Wasserspiegel Sulzbach zu rechnen und im Hochwasserfall mit einem Grundwasserspiegel in annähernd gleicher Höhe wie dem Hochwasserspiegel. Um Schäden durch Hochwasser zu vermeiden, sind die Untergeschosse wasserdicht und überflutungssicher und auch sicher gegen einen Auftrieb bis zu einer Höhe von 270,10 m ü. NN (100jähriges Hochwasser) zu errichten.

Die zukünftige Straßenhöhe im Erweiterungsbereich wird bei ca. 275,50 bis 276,50 m ü. NN liegen. Ein Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kann somit ausgeschlossen werden.

### 2.6.2 Hochwasserschutz

Die Hochwassersicherheit wurde vom Ingenieurbüro Keller geprüft und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Hochwassersicherheit ist gewährleistet. Das vorhandene Gewässerbett ist bis zu einem Hochwasserabfluss HQ 50 ausreichend leistungsfähig.

### 2.6.3 Gewässerrandstreifen

Entlang der Böschungsoberkante des Sulzbaches ist ein ca. 10,00 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. In diesem Gewässerrandstreifen liegt die 5,00 m breite öffentliche Grünfläche. Die Ge- und Verbote des § 68 b Abs. 3 und 4 Wassergesetz sind zu beachten.

## 2.7 Grünordnung

Für den Bebauungsplan wurde der in OZ 1.6 der Begründung beschriebene Umweltbericht erstellt. Die im Umweltbericht ausgearbeiteten grünordnerischen Maßnahmen zur Ausgleichsregelung und zur Baugebietsgestaltung wurden in den Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften übernommen (siehe auch Anlage 4 Umweltbericht).

### 2.7.1 Pflanzgebote

Entlang der bestehenden Feldwege an der Kreisstraße 4941 und des Sulzbaches werden 5,00 m breite Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie sind eine Fortsetzung der bestehenden Randeingrünungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße II“.

Auf der öffentlichen Grünfläche wird eine durchgehende zweireihige Feldhecke als Pflanzgebot mit der Überstellung von hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Beispielhafte Pflanzempfehlungen sind aus der Anlage 7 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der südwestliche Teilbereich der bestehenden Randeingrünung auf Flst. Nr. 3824 ist durch Nachpflanzung von Feldhecken zu verdichten.

Entlang den o.g. öffentlichen Randeingrünungen im Bereich Kreisstraße und Sulzbach wird eine 5,00 m breite Randeingrünung als private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser privaten Grünfläche ist eine mindestens einreihige Feldhecke, überstellt mit hochstämmigen heimischen Laub-

bäumen, anzulegen. Beispielhafte Pflanzempfehlungen sind aus der Anlage 7 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Auf den privaten Baugrundstücken im Erweiterungsbereich ist entlang der Haupteerschließungsstraße mindestens ein hochstämmiger Laubbaum pro Grundstück zu pflanzen. Beispielhafte Pflanzempfehlungen sind aus der Anlage 7 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen zwischen den Randeingrünungen und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie entlang des nordwestlichen Geltungsbereichsrandes wird ein extensiver Saumstreifen festgesetzt.

### 2.7.2 Pflanzbindungen

Die bestehende Randeingrünung auf Flst. Nr. 3824, wird als Pflanzbindung festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass beim Fällen einzelner Sträucher oder Bäume diese durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen sind.

### 3.0 Städtebauliche Daten

Gewerbegebietserweiterung	ca.	16.391 qm	74,9 %
Überlagerungsbereich (mit BP Wettelbrunner Straße II)	ca.	5.502 qm	25,1 %
<hr/>			
Gesamtfläche	ca.	21.893 qm	100,0 %
<hr/>			
Gewerbegebiet	ca.	16.520 qm	75,5 %
Private Grünflächen	ca.	933 qm	4,2 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	2.012 qm	9,2 %
Verkehrsflächen	ca.	2.428 qm	11,1 %
<hr/>			
Gesamtflächen	ca.	21.893 qm	100,0 %


### 4.0 Kosten


Straßenbau mit Beleuchtung	ca.	154.000,-- €
Kanal	ca.	103.000,-- €
Wasserversorgung	ca.	45.000,-- €
Anteil Regenklärbecken mit Zuleitung	ca.	35.000,-- €
<hr/>		
Gesamtkosten	ca.	337.000,-- €

5.0 Bodenordnung

Im Planungsgebiet ist eine Bodenordnung nach § 45 BauGB vorgesehen

Ballrechten-Dottingen, den 1. Aug. 2005

  
.....  
Gassenschmidt, Bürgermeister



---

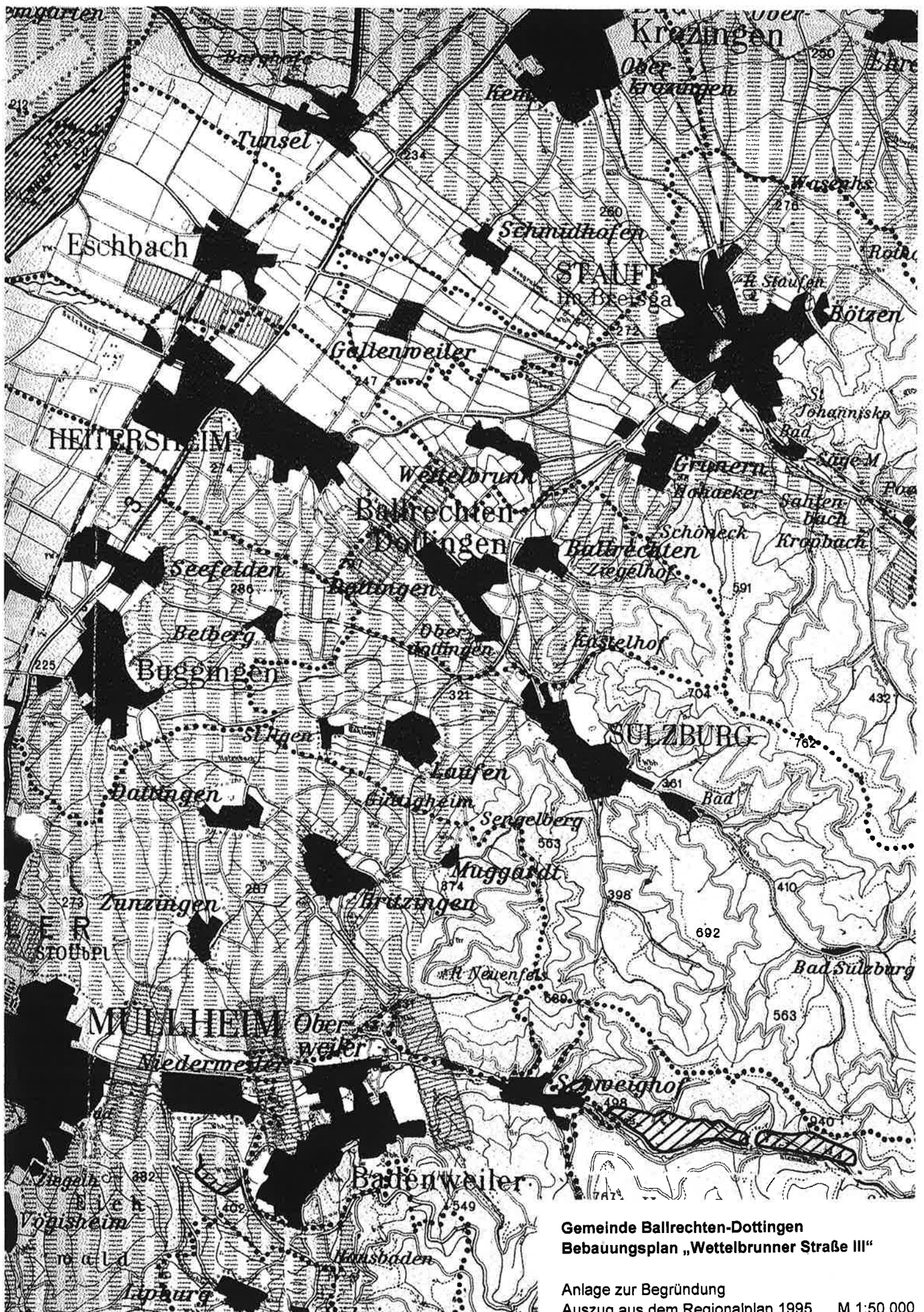
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ballrechten-Dottingen in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro Keller, Vogtsburg

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung  
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18  
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 11.08.2005

  
.....  
Allgayer

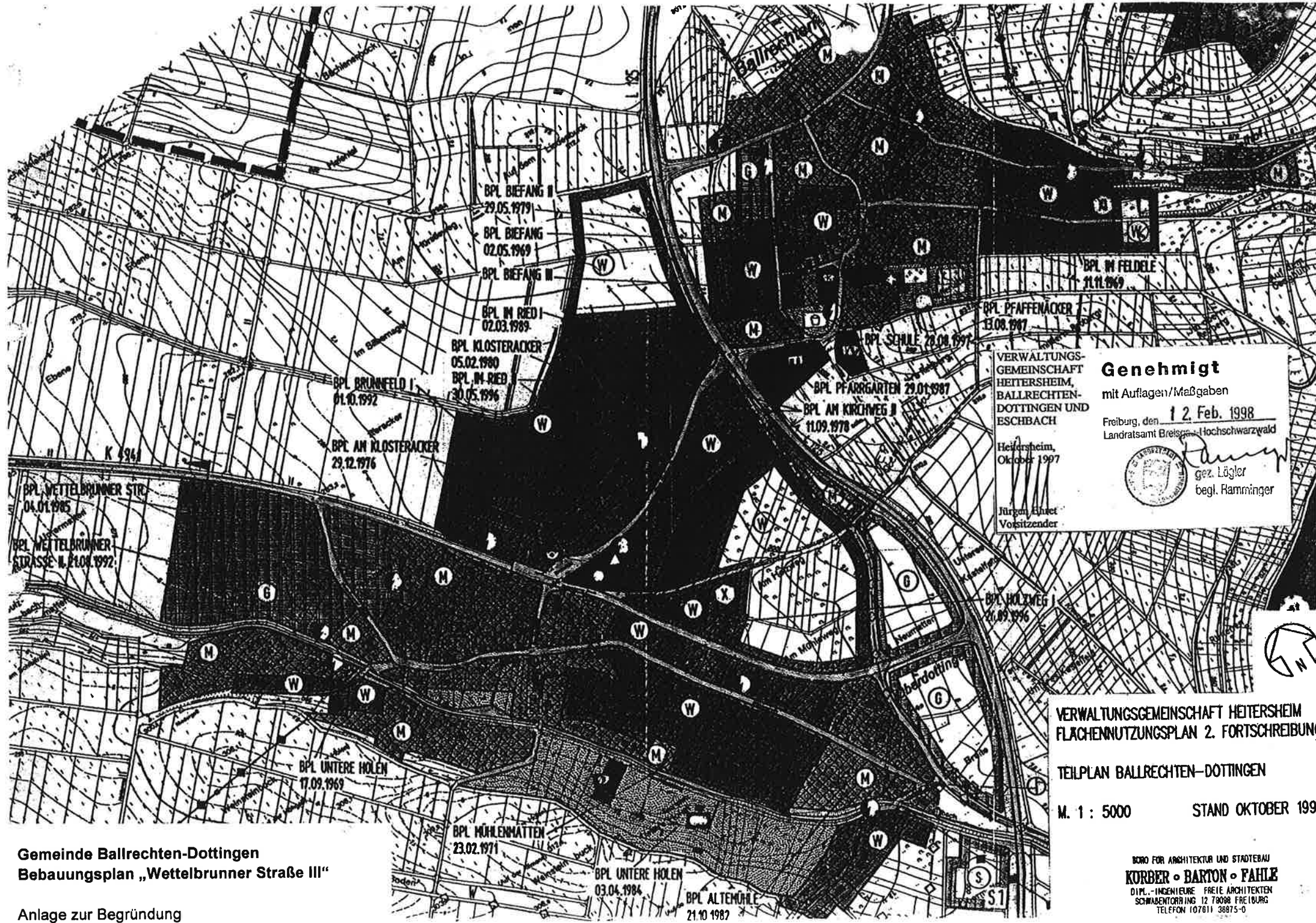




Gemeinde Ballrechten-Dottingen  
 Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße III“

Anlage zur Begründung  
 Auszug aus dem Regionalplan 1995 M 1:50 000





BPL BIEFANG II  
29.05.1979  
BPL BIEFANG  
02.05.1969  
BPL BIEFANG III

BPL IM RIED I  
02.03.1989  
BPL KLOSTERACKER  
05.02.1980  
BPL IM RIED  
30.05.1996

BPL BRUNNFELD I  
01.10.1992

BPL AM KLOSTERACKER  
29.12.1976

BPL WETTELBRUNNER STR.  
04.01.1985

BPL WETTELBRUNNER  
STRASSE II  
11.04.1992

BPL UNTERE HOLEN  
17.09.1969

BPL MÜHLENMATTEN  
23.02.1971

BPL UNTERE HOLEN  
03.04.1984

BPL ALTEMÜHLE  
21.10.1982

BPL SCHULE  
28.08.1997

BPL PFARRGARTEN  
29.01.1987

BPL AM KIRCHWEG II  
11.09.1978

BPL PFAFFENACKER  
13.08.1987

BPL IM FELDELE  
21.11.1969

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HEITERSHEIM, BALLRECHTEN-DÖTTINGEN UND ESCHBACH

**Genehmigt**

mit Auflagen/Maßgaben

Freiburg, den **12. Feb. 1998**  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Heitersheim,  
Oktober 1997



*Jürgen Ehret*  
gez. Lügler  
begl. Hamminger

Jürgen Ehret  
Vorsitzender

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HEITERSHEIM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2. FORTSCHREIBUNG

TEILPLAN BALLRECHTEN-DÖTTINGEN

M. 1 : 5000

STAND OKTOBER 1999

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTBAU  
**KURBER • BARTON • FAHLE**  
DIPL.-INGENIEURE FREIE ARCHITECTEN  
SCHWABENTORRING 12 78098 FREIBURG  
TELEFON 107811 38875-0

Gemeinde Ballrechten-Döttingen  
Bebauungsplan „Wettelbrunner Straße III“

Anlage zur Begründung