

Bebauungsplan „Untermatten“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

(Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“)

in der Fassung vom 09.11.2020



Inhalt:

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Anlage (1 - 3)

**SATZUNG über den Bebauungsplanes „Untermatten“, der Gemeinde Ballrechten-Dottingen
(Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) nach § 10 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplanes „Untermatten“ (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) in der Fassung vom 09.11.2020 unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untermatten“ (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Str. II und III“) der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- | | | | |
|----|-------------------------------------|-----|------------|
| a. | der Planzeichnung | vom | 09.11.2020 |
| b. | den Bebauungsvorschriften | vom | 09.11.2020 |
| | I. Planungsrechtliche Festsetzungen | | |

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|---------------------------|-----|------------|
| a. | die Bebauungsvorschriften | vom | 09.11.2020 |
| | III. Hinweise | | |

- | | | | |
|----|--|-----|------------|
| b. | die Begründung | vom | 09.11.2020 |
| c. | A1. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) | vom | 02.04.1998 |
| d. | A2. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) | vom | 06.06.2007 |
| e. | A3. Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan von Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl. Ing. (FH) Ralf Wermuth, Hartheimer Straße 20, 79427 Eschbach vom 09.11.2020, mit Anlage 1 bis 6. | vom | 09.11.2020 |

§ 3

In-Kraft-Treten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Untermatten“, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Planzeichnung und die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße II“ vom 21.05.1992, in Kraft getreten am 21.08.1992 - und des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße III“ vom 11.08.2005, in Kraft getreten am 25.08.2005, treten mit Inkrafttreten der Aufstellung des Bebauungsplanes „Untermatten“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

Bürgermeister, Patrick Becker

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.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

Bürgermeister, Patrick Becker

SATZUNG über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Untermatten“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“)

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Untermatten“ (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) in der Fassung vom 09.11.2020 unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untermatten“ (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Str. II und III“) der Gemeinde Ballrechten-Dottingen, ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | | |
|----|------------------------------|----------------|
| a. | der Planzeichnung | vom 09.11.2020 |
| b. | den Bauvorschriften | vom 09.11.2020 |
| | II. Örtliche Bauvorschriften | |

Beigefügt sind:

- | | | |
|----|----------------|----------------|
| a. | die Begründung | vom 09.11.2020 |
|----|----------------|----------------|

§ 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 des Bebauungsplanes „Untermatten“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB in Kraft.

Die Planzeichnung und die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße II“ vom 21.05.1992, in Kraft getreten am 21.08.1992 - und des Bebauungsplanes „Wettelbrunner Straße III“ vom 11.08.2005, in Kraft getreten am 25.08.2005, treten mit Inkrafttreten der Aufstellung des Bebauungsplanes „Untermatten“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bürgermeister, Patrick Becker

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.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bürgermeister, Patrick Becker

Projekt: **Bebauungsvorschriften**
zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untermatten“
der Gemeinde Ballrechten-Dottingen
(Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“)

Planungsstand: 09.11.2020 (Entwurf)

Kommune: Gemeinde Ballrechten Dottingen
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Patrick Becker
Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele
Engesserstraße. 4a, 79108 Freiburg

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313).

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

1.2 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO nach dem beigefügten Abstandserlass 2007 (siehe Anlage 1) wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007– SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

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.

1.3 Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Einzelhandelsbetrieben nach § 1 (5) BauNVO.

Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sind nach § 1 (5) BauNVO im Bereich des Gewerbegebietes unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind unselbständige Verkaufsstätten im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Zulässig ist dabei der Verkauf von Waren aus eigener Herstellung oder Montage auf einer Fläche, die der betrieblichen Geschossfläche deutlich untergeordnet ist. Als deutlich untergeordnet

beurteilt wird eine Verkaufsfläche von maximal 10% der genehmigten Geschossfläche, maximal jedoch 100 m².

- 1.4 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO:
Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Spielkasinos und Wettbüros sind gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.
Alle weiteren Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.5 Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben
Allgemein als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen.
- 1.6 Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 (6) BauNVO
Von den in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen werden nur „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie 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.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhh.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Obergrenze gemäß Planzeichnungseintrag festgesetzt.
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht bestehen und wenn Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht überschritten werden.
- 2.3 Höhen der baulichen Anlagen
Die Höhe der Gebäude über der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt (HZZ) gemäß Planeintrag darf maximal betragen:
- bis Schnittpunkt Außenseite Außenmauer/ Oberkante Dachhaut: 8,50 m
 - bis Oberkante Dachfirst: 13,00 m.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende („besondere“) 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“.

Die Länge der Baukörper im Gewerbegebiet darf höchstens 80 m betragen.

Bei Grenzbebauung ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast erforderlich.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garage gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nicht auf der mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastenden Fläche.
- 4.2 Stellplätze, Carports (Definition: zu allen Seiten offener, überdachter Stellplatz) und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

5. Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit Leitungsrechten gemäß § 9 (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.

6. Kompensation – Grünplanerischer Festsetzungen

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

- Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte 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.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (LED). Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt, um eine Anlockung von Insekten zu vermindern oder zu vermeiden.

- Im Bereich der wegfallenden Gehölzreihe ist für Fledermäuse ein unbeleuchteter Dunkelkorridor zu erhalten. Eine Beleuchtung des Dunkelkorridors ist im Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang grundsätzlich unzulässig. In diesen Zeiträumen darf die Beleuchtung, die von außerhalb auf den Dunkelkorridor einwirkt, dauerhaft eine Lichtintensität im Dunkelkorridor von max. 0,5 lux nicht überschreiten.
- Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist der vorhandene Vogelnistkasten aus der betroffenen Gehölzreihe an einen geeigneten Baum in die Ausgleichsfläche F1 am Sulzbach umzuhängen sowie eine weitere Nisthilfe (Fluglochdurchmesser: 26 – 32 mm) aufzuhängen.
- Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.

6.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB

- F1: Entlang der bestehenden Feldwege an der Kreisstraße 4941 und des Sulzbaches ist gemäß Planzeichnung ein 5,00 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine freiwachsende, arten- und strukturreiche Hecken aus standortgerechten Sträuchern und einzelnen Bäumen mit einem 2 m breiten südexponierten Staudensaum anzulegen. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 15 m betragen. Größe und Art siehe Pflanzenliste Kap. 12.1.
Der Saumstreifen ist im Bereich vorkommender Reptilienpopulationen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme punktuell mit kleinen Sonderstrukturen für Zauneidechsen, wie Sandschüttungen oder Totholzhaufen, anzureichern. Zur Entwicklung von vorgelagerten Saumstrukturen ist der Saum einschürig alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) zu mähen.
- Im Gewerbegebiet ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum (1. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste Kap. 12.1 und 12.2.
- Beim Fällen einzelner Sträucher oder Bäume, z.B. bei Kanalarbeiten, sind diese durch gleichwertige Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.
- Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Ballrechten-Dottingen sicherzustellen.
- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen kann die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Hinweis:

- Die Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also vom 01.10. bis 28./ 29.02. eines jeden Jahres.
- Für Fledermäuse sollen die Rodungen von Bäumen zwischen Oktober und Februar durchgeführt und die Quartiere im Vorfeld auf Besatz kontrolliert werden. Der Vogelnistkasten als potenzielles Quartier für Fledermäuse soll vor Beginn der Arbeiten kontrolliert und umgehängt werden.
- Im Vorfeld der Baufeldfreimachung müssen für Reptilien Maßnahmen zur Vergrämung der Tiere durch ein attraktives Gestalten der potenziellen Lebensstätte durchgeführt werden.

6.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten- Biotop und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aus dem Ökokonto der Gemeinde Ballrechten-Dottingen festgesetzt. Nach dem BauGB zwischen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde, gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

E1: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF Maßnahme) auf dem Flstck. Nr. 3061 und Flstck. Nr. 3062: Zum Funktionserhalt der betroffenen Zauneidechsenpopulation soll der bestehende Feldgrasweg entlang der nördlichen Gebietsgrenze erhalten und die angrenzende Grasböschung entlang der Alfred-Löffler Straße durch punktuelle Bepflanzung mit niederwüchsigen Sträuchern aufgewertet werden (siehe Anlage 1).

E2: Feldgehölze (Ökokontofläche BD 003) auf Flstck. Nr. 2019 und Nr. 2020 Gemarkung Ballrechten-Dottingen (siehe Anlage 4 und 7).

Bei der Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2.090 m² handelt es sich um eine ehemalige ruderalisierte Kirschbaumanlage (Mehrjährige Sonderkultur) und kleinflächig Brombergebüsch mit Eschenjungwuchs, auf welchem durch Anpflanzung und Sukzession ein Feldgehölz entwickelt werden soll. Die Maßnahme ist umgesetzt. Etwa 60 % der Flächen sind bereits als geschütztes Biotop nach BNatSchG als „Feldgehölz am Osthang des Castellbergs“ Nr. 181123150842 erfasst.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ballrechten Dottingen und steht für die Maßnahme zur Verfügung.

E3: Grünlandfläche und Feldhecke (Ökokontofläche BD 007) auf Flstck. Nr. 3554 Gemarkung Ballrechten-Dottingen (siehe Anlage 5 und 7).

Auf dem Flurstück mit einer Gesamtfläche von 6.388 m² soll aus einer Ackerfläche eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche mit standortheimischen Einzelbäumen angelegt sowie eine 4 m breite struktur- und artenreiche Feldhecke mit beidseitig je 3 m breiten Staudensaum entwickelt werden.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und steht für die Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung.

E4: Trockenmauern (Ökokontofläche BD 011) auf den Flst. Nrn. 1787, 1788, 1789, 1790, Gemarkung Ballrechten Dottingen (siehe Anlage 6 und 7)

Zur Aufwertung und besseren Vernetzung des Lebensraums für Reptilien wird auf einer südexponierten Böschung entlang eines Wirtschaftswegs eine 45 m lange Bruchstein-Trockenmauer errichtet.

7. Gewässerrandstreifen

Innerhalb der 5,00 m breiten öffentlichen Grünfläche zum Sulzbach werden in Anlehnung an § 29 (2) und (3) WG sowie in § 38 (4) WHG folgende Bestimmungen festgesetzt:

- Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, sind in diesem Bereich von 5,00 Metern verboten.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist verboten.
- Ab dem 1. Januar 2019 ist die Nutzung als Ackerland in dieser Fläche verboten; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfächen für Insekten.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403);
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019, S. 313).

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 (1) Nr. 1 LBO

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

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

3. 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 werden nicht gestattet. Die Einfriedigungen sind hier ohne Tür und Tor auszuführen.

4. Werbeanlagen gemäß § 74 (1) Nr. 2 LBO

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

Die Anbringung von Werbeanlagen auf Dachflächen und über den Gebäuden ist unzulässig.

5. 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.

6. 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

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84: Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de), Postfach 20 01 52, 73712 Esslingen a. N., Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstr. 14, 79102 Freiburg, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen.

2. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde als Straßenbaulastträger

Die Kreisstraße K 4941 liegt im Bereich des Bebauungsplanes außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG sind damit einzuhalten.

In einem Abstand von 9,00 Metern zum Fahrbahnrand dürfen keine festen Hindernisse errichtet werden (vgl. RPS Kapitel 3.3.1.1 Bild 3), da sonst passive Schutzeinrichtungen installiert werden müssen. Als Hindernisse gelten insbesondere auch Bäume und baumartig wachsende Gehölze, die einen Stammumfang von mindestens 25 cm erreichen können (vgl. Ergänzungsschreiben BW zum allgemeinen Rundschreiben Straßenbau Nr. 28/2010 des BMVBS). Sofern der Abstand von 9,00 Metern nicht eingehalten werden kann, ist bei der Bepflanzung des Grünstreifens entlang der K 4941 darauf zu achten, nur Bäume und baumartig wachsende Gehölze anzupflanzen, dessen Stammumfang unter 25 cm im ausgewachsenen Zustand liegen.

3. Bodenschutz / Altlasten

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 Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten ist aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- 1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 5 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des „Merkblattes Bodenauffüllungen“ der LUBW (Heft 26 aus der Reihe Bodenschutz).

Allgemeine Bestimmungen:

- 1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.

- 4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnische Hinweise

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet holozäne Abschwemmmassen und pleistozäner Löss jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

5. Heilquellenschutzgebiet I Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im äußeren Schutzbezirk des Heilquellenschutzgebiets (hier Zone III) für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025). 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.

6. Emissionen

Im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, von denen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch ausgehen können, die als ortsüblich anzusehen und dementsprechend zu tolerieren sind.

7. bnNETZE

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch das bestehende Leitungsnetz, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

8. Telekommunikationsanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Gemeinderat hat am die Satzung über den Bebauungsplan „Untermatten“ (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....
Bürgermeister, Patrick Becker

Ausfertigung

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

.....
Bürgermeister, Patrick Becker

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

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....
Bürgermeister, Patrick Becker

Projekt:	Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untermatten“ der Gemeinde Ballrechten-Dottingen (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“)
Planungsstand:	09.11.2020 (Entwurf)
Kommune:	Gemeinde Ballrechten-Dottingen vertreten durch Herrn Bürgermeister Patrick Becker Alfred-Löffler-Str. 1, 79282 Ballrechten-Dottingen
Auftragnehmer:	Architekturbüro Thiele Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

1. Erfordernis der Planung

Die Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere die Ansiedlung wachstumsorientierter Betriebe und Unternehmen zur Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur, ist zusammen mit der Sicherung vorhandener Gewerbestrukturen - als Voraussetzung für den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen eine der vordringlichsten Aufgaben von Städten und Gemeinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Untermatten“ (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bestehender Betriebe im Planungsgebiet geschaffen.

Die Planung verfolgt das Ziel, das Angebot an Bauflächen innerhalb der bestehenden Gebietsabgrenzung zu erweitern, da diese durch die bisherigen Festsetzungen ausgeschöpft sind.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Bauflächen innerhalb des Gewerbegebiets „Untermatten“ geschaffen.

Durch die Umwidmung von im Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesenen Flächen besteht innerhalb des Gebietes ein nicht unerhebliches Flächenpotential von etwa 2.700 m².

Die Inanspruchnahme von bisher nicht überplanten Flächen – sofern überhaupt verfügbar, kann somit vermieden werden. Daneben besteht ein wesentlicher Vorteil der Intensivierung der Ausnutzung der Flächen darin, dass die bereits vorhandene Infrastruktur der Erschließungsanlagen genutzt werden kann.

Im Bestand ist zur K 4941 und zum Sulzbach eine private Grünflächen vorgesehen, die zusammen mit dem öffentlichen Grünflächen eine in Summe 10 m Tiefe Randeingrünung bildet. Zusätzlich bestehen zwischen den einzelnen Bebauungsplanabschnitten (Wettelbrunner Straße II + III) öffentliche Grünflächen, die die ursprüngliche Randeingrünung vor der Erweiterung abbilden.

Die Umwidmung der privaten Grünflächen zu Bauflächen ist aus städteplanerischer Sicht vertretbar, da die Randeingrünung zur K 4941 und zum Sulzbach in Form der öffentlichen Grünflächen mit einer Tiefe von jeweils 5,00 m erhalten bleibt.

3. Rechtsverhältnisse

Rechtsgrundlage für die Aufstellung 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.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss	am 23.04.2020
Öffentlich bekanntgemacht	am 10.06.2020
Frühzeitige Beteiligung	von 15.06.2020 bis 16.07.2020
Offenlage	...
Satzungsbeschluss	...

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untermatten“ überplant die Fläche der bisherigen Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) und umfasst folgende Flurstücke: 3822, 3822/1, 3823, 3823/1, 3824 (Teil), 3825, 3826, 3827, 3829, 3830, 3831, 3868, 3870, 3870/1, 3871, 3872, 3873, 3876, 3878, 3879, 3879/1 und 3064 (Teil) der Gemarkung Dottingen.



Abbildung 1 : Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans | Quelle: LUBW

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dottingen zwischen der K 4941 im Nordosten und dem Sulzbach im Südwesten. Die Länge und Abgrenzung des Bebauungsplanes sind aus der Planzeichnung zu ersehen. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,64 ha.

5. Derzeitige Nutzung

Die Flächen werden derzeit schon als Gewerbegebiet genutzt und sind weitgehend bebaut.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan von 14.05.1998 der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen, Eschbach ist der Planungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Die Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“ entwickelt sich demnach aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

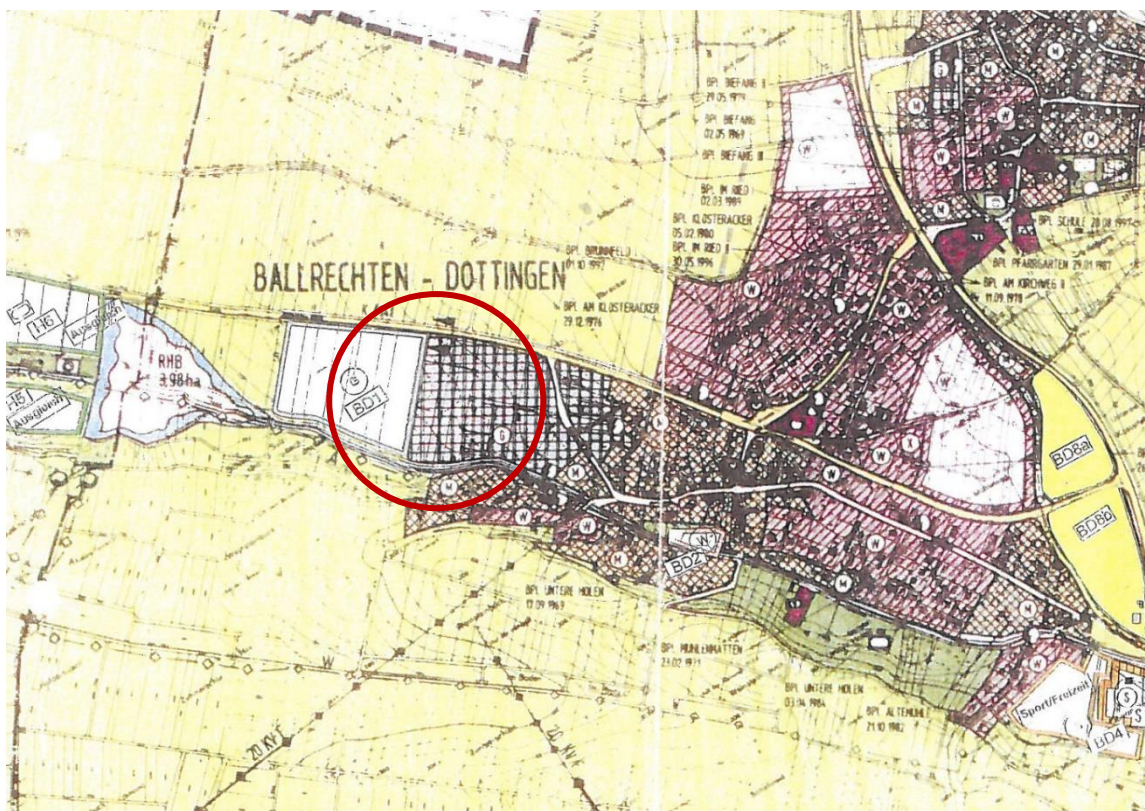


Abbildung 2 : Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in Kraft von 14.05.1998

7. Umweltschützende Belange

Durch das Büro Wermuth in Eschbach wird ein Umweltbericht erarbeitet, der einen gesonderten Bestandteil der Begründung bildet. Der Umweltbericht liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Im

Umweltbericht erfolgt eine Darstellung der Bestandssituation und Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung. Weiterhin enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Ergänzend finden im Plangebiet derzeit artenschutzrechtliche Untersuchungen der Artengruppen Reptilien und Fledermäuse statt, hinsichtlich der Vogelwelt erfolgt eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Die Grundsätzlichen Zielstellungen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen örtlichen Betrieben Flächen für die weitere Entwicklung zur Verfügung zu stellen besteht unverändert fort. Das gesamte Planungsgebiet wird daher entsprechend der bisherigen Nutzung nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind daher die unter der laufenden Nr. 1 bis 199 (Abstandsklassen I-VI) aufgeführten Betriebe oder Anlagen.

8.1.1. Einzelhandelsbetriebe

Im Zusammenhang mit der Überplanung des bereits bestehenden Gewerbegebietes ist weiterhin eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sicherzustellen, um eine Verdrängung der gewerblichen Nutzung auszuschließen und einer ungewollten Einzelhandelsentwicklung mit negativen städtebaulichen Folgeerscheinungen entgegenzuwirken. Daher sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nur zulässig als Laden und Verkaufsstelle in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben.

8.1.2. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen sind, um wechselseitige Störungen zu vermeiden, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen nicht zulässig.

8.1.3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen sind von den in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sie werden 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.

8.1.4. Vergnügungsstätten

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat für die Gewerbegebiete im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen 'Wettelbrunner Str. II' und 'Wettelbrunner Str. III' die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bisher ausgeschlossen. Entgegen dieser Festsetzung sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Untermatten" (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne "Wettelbrunner Str. II und III") nunmehr Vergnügungsstätten zugelassen werden. Die allgemeine Zulässigkeit beschränkt sich auf Spielhallen, Spielkasinos und Wettbüros. Die Gemeinde verfolgt hier das Ziel, die Ansiedlung gezielt in Bereiche zu steuern, die eine Verträglichkeit erwarten lassen. Dies gelingt durch die Ausdifferenzierung der Zulässigkeit – in den übrigen Abschnitten des Gewerbegebietes (Wettelbrunner Straße I, IV und V) sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Generell ausgeschlossen werden weiterhin alle übrigen Vergnügungsstätten, insb. Betriebe mit Sexdarbietungen wie Sex-Kinos, Peep-Shows, Stripteaselokale, Swinger-Clubs, Videokabinen, Diskotheken, Tanzlokale und Nachtlokale wie Varietés.

8.1.5. Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben

Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, um einen Trading-Down-Effekt in dem Gebiet zu verhindern. Entsprechende Betriebe würden im Spannungsverhältnis zu den städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen stehen. Das Gewerbegebiet mit seiner kleinteiligen Struktur dient überwiegend den ortsansässigen Betrieben und Handwerkern und liegt im Einzugsbereich der angrenzenden Wohnbebauung.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen weitgehend übernommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes sicher zu stellen. Zum anderen sollen die Festsetzungen eine möglichst variable Bebaubarkeit und gute Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen ermöglichen. Im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang bei der Flächeninanspruchnahme wird die GRZ auf das gemäß BauNVO festgelegte Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung in Form der Vollgeschosse und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht den bisherigen Festsetzungen und sorgt für die Beibehaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes.

8.3. Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende („besondere“) Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es entfällt die Längenbeschränkung der Baukörper auf 50 m. Die Länge der Baukörper im Gewerbegebiet darf das festgesetzte Baufenster jedoch nicht überschreiten.

Bei beiderseitigem Einverständnis der Grenznachbarn darf an seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden. Ansonsten gelten die Vorschriften der LBO wegen Grenzbebauung in offener Bauweise. Auf die nach § 5 (1) Nr. 2 LBO erforderliche öffentlich-rechtliche Sicherung der gegenseitigen Grenzbebauung (sog. Anbaubaulast) wird hingewiesen.

Die Festsetzung dient einer möglichst variablen und großflächigen Bebaubarkeit im Hinblick auf Betriebserweiterungen oder auch etwaige Umsiedelungen von Betrieben und Investorenanfragen. Die Festsetzungen berücksichtigen somit die Forderung nach Flächeneffizienz und einem verantwortungsvollen Umgang mit verfügbaren Flächen.

8.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Entsprechend der Zielstellung zusätzliche Bauflächen zu generieren wurden die privaten Grünflächen umgewidmet und die Baufenster entsprechend vergrößert. Die Baugrenzen werden grundstücksübergreifend möglichst großzügig ausgewiesen, um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke und variable Bebaubarkeit zu ermöglichen. Dies ist im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang geboten und berücksichtigt auch heute noch nicht absehbare Anpassungserfordernisse der ansässigen bzw. künftigen Betriebe.

8.5. 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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Dies ermöglicht eine optimale und variable Ausnutzung der Grundstücke.

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

8.6. Leitungsrecht

Die Ausweisung des Leitungsrechtes für die Allgemeinheit ist erforderlich, um die Anbindung des Planungsgebietes (der Oberflächenentwässerung) an die Vorflut bzw. die Entwässerungsleitungen zu gewährleisten.

8.7. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Zufahrten und Zugänge zur K 4941 sowie zum Feldweg am Sulzbach werden nicht gestattet. Zur Erschließung der Bauflächen sollen lediglich die anliegenden Erschließungsstraßen genutzt werden. Die Kreisstraße K 4941 liegt im Bereich des Bebauungsplanes außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 StrG sind damit einzuhalten.

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

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

Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte 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.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (LED). Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt, um eine Anlockung von Insekten zu vermindern oder zu vermeiden.

Im Bereich der wegfallenden Gehölzreihe ist für Fledermäuse ein unbeleuchteter Dunkelkorridor zu erhalten. Eine Beleuchtung des Dunkelkorridors ist im Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang grundsätzlich unzulässig. In diesen Zeiträumen darf die Beleuchtung, die von außerhalb auf den Dunkelkorridor einwirkt, dauerhaft eine Lichtintensität im Dunkelkorridor von max. 0,5 lux nicht überschreiten.

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist der vorhandene Vogelnistkasten aus der betroffenen Gehölzreihe an einen geeigneten Baum in die Ausgleichsfläche F1 am Sulzbach umzuhängen sowie eine weitere Nisthilfe (Fluglochdurchmesser: 26 – 32 mm) aufzuhängen.

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

8.9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB

F1: Entlang der bestehenden Feldwege an der Kreisstraße 4941 und des Sulzbaches ist gemäß Planzeichnung ein 5,00 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine freiwachsende, arten- und strukturreiche Hecken aus standortgerechten Sträuchern und einzelnen Bäumen mit einem 2 m breiten südexponierten Staudensaum anzulegen. Der Abstand der Bäume darf nicht mehr als 15 m betragen. Größe und Art siehe Pflanzenliste Kap. 12.1.

Der Saumstreifen ist im Bereich vorkommender Reptilienpopulationen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme punktuell mit kleinen Sonderstrukturen für Zauneidechsen, wie Sandschüttungen oder Totholzhaufen, anzureichern. Zur Entwicklung von vorgelagerten Saumstrukturen ist der Saum einschürig alle zwei Jahre (50 % jedes Jahr) zu mähen.

Im Gewerbegebiet ist im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum (1. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste Kap. 12.1 und 12.2.

Beim Fällen einzelner Sträucher oder Bäume, z.B. bei Kanalarbeiten, sind diese durch gleichwertige Neupflanzungen gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

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

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen kann die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Hinweis:

- Die Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also vom 01.10. bis 28./ 29.02. eines jeden Jahres.
- Für Fledermäuse sollen die Rodungen von Bäumen zwischen Oktober und Februar durchgeführt und die Quartiere im Vorfeld auf Besatz kontrolliert werden. Der Vogelnistkasten als potenzielles Quartier für Fledermäuse soll vor Beginn der Arbeiten kontrolliert und umgehängt werden.
- Im Vorfeld der Baufeldfreimachung müssen für Reptilien Maßnahmen zur Vergrämung der Tiere durch ein attraktives Gestalten der potenziellen Lebensstätte durchgeführt werden.

8.10. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten- Biotop und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes aus dem Ökokonto der Gemeinde Ballrechten-Dottingen festgesetzt. Nach dem BauGB zwischen der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde, gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

E1: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF Maßnahme) auf dem Flstck. Nr. 3061 und Flstck. Nr. 3062: Zum Funktionserhalt der betroffenen Zauneidechsenpopulation soll der bestehende Feldgrasweg entlang der nördlichen Gebietsgrenze erhalten und die angrenzende Grasböschung entlang der Alfred-Löffler Straße durch punktuelle Bepflanzung mit niederwüchsigen Sträuchern aufgewertet werden (siehe Anlage 1).

E2: Feldgehölze (Ökokontofläche BD 003) auf Flstck. Nr. 2019 und Nr. 2020 Gemarkung Ballrechten-Dottingen (siehe Anlage 4 und 7).

Bei der Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 2.090 m² handelt es sich um eine ehemalige ruderalisierte Kirschbaumanlage (Mehrjährige Sonderkultur) und kleinflächig Brombergebüsch mit Eschenjungwuchs, auf welchem durch Anpflanzung und Sukzession ein Feldgehölz entwickelt werden soll. Die Maßnahme ist umgesetzt. Etwa 60 % der Flächen sind bereits als geschütztes Biotop nach BNatschG als „Feldgehölz am Osthang des Castellbergs“ Nr. 181123150842 erfasst.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ballrechten Dottingen und steht für die Maßnahme zur Verfügung.

E3: Grünlandfläche und Feldhecke (Ökokontofläche BD 007) auf Flstck. Nr. 3554 Gemarkung Ballrechten-Dottingen (siehe Anlage 5 und 7).

Auf dem Flurstück mit einer Gesamtfläche von 6.388 m² soll aus einer Ackerfläche eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche mit standortheimischen Einzelbäumen angelegt sowie eine 4 m breite struktur- und artenreiche Feldhecke mit beidseitig je 3 m breiten Staudensaum entwickelt werden.

Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ballrechten-Dottingen und steht für die Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung.

E4: Trockenmauern (Ökokontofläche BD 011) auf den Flst. Nrn. 1787, 1788, 1789, 1790, Gemarkung Ballrechten Dottingen (siehe Anlage 6 und 7)

Zur Aufwertung und besseren Vernetzung des Lebensraums für Reptilien wird auf einer südexponierten Böschung entlang eines Wirtschaftswegs eine 45 m lange Bruchstein-Trockenmauer errichtet.

8.11. 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. Außerdem werden Festsetzungen zum Schutz des Gewässerschutzstreifens des Sulzbaches in Anlehnung an § 29 (2) und (3) WG sowie in § 38 (4) WHG getroffen.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen werden unverändert übernommen. Sie verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage bzw. der angrenzenden Gewerbegebiete einfügt.

9.2. Niederspannungsfreileitungen

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

9.3. Einfriedigungen

Die Einfriedungen zur K 4941 sowie zum Feldweg am Sulzbach sind ohne Tür und Tor auszuführen, da zur Erschließung des Gewerbegebietes lediglich die Erschließungsstraße genutzt werden soll, die im Bebauungsplan „Untermatten“ direkt auf die K4941.

9.4. Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wurde aus den Festsetzungen der vorangegangenen Bauabschnitte übernommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebietes sicher zu stellen.

9.5. Grundwasserschutz

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.

10. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen.

11. Landschaftspflegerische Belange

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht durch das Büro: Freiraum- und Landschaft Architektur, Dipl. Ing. R. Wermuth erarbeitet, dessen Bestandsanalyse, Bewertung und Beurteilung des Vorhabens im Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.

Gemäß den Vorgaben der Ökokontoverordnung wurden die Eingriffe durch die Flächenversiegelung innerhalb des Plangebiets bewertet. Hierbei wurde durch Umrechnung in Ökopunkte ein Ausgleichsdefizit von 49.616 Ökopunkten ermittelt.

Schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen

Beeinträchtigung Umweltbelang Boden in Ökopunkten	49.616 Pkt.
Überschuss der Ausgleichsmaßnahmen für den Umweltbelang Arten/Biotope	49.618 Pkt.
Kompensationsüberschuss	2 Pkt.

Durch die Anrechnung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen können die Eingriffe in den Umweltbelang Boden vollständig ausgleichen werden.

12. Kostenauswirkungen

Abgesehen von den mit der Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens verbundenen Kosten entstehen keine weiteren Kosten.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtflächen von ca. 3,64 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Gewerbegebiet	ca. 31.770 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.690 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 20 m ²
Verkehrsflächen	ca. 2.945 m ²

Anlage

- 1 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft VB5-8804.25.1 vom 02.04.1998, mit Anlage 1 bis 3.

- 2 Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007, mit Anlage 1 bis 4.
- 3 Umweltbericht mit Integriertem Grünordnungsplan von Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Hartheimer Straße 20, 79427 Eschbach vom 09.11.2020, mit Anlage 1 bis 6:
A1: Grünordnungsplan mit E1 (Plandatum: 09.11.2020).
A2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Reptilien - & Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung - Vögel -, von Büro Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl. -Ing. (FH) Ralf Wermuth, Hartheimer Straße 20, 79427 Eschbach vom 06.11.2020.
A3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Feldmäuse von Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH, Dunantstraße 9, 79110 Freiburg vom September 2020.
A4: Übersichtslageplan E2 (Plandatum: 09.11.2020).
A5: Übersichtslageplan E3 (Plandatum: 09.11.2020).
A6: Übersichtslageplan E4 (Plandatum: 09.11.2020).

Der Gemeinderat hat am die Satzung über den Bebauungsplan „Untermatten (Änderung und Neufassung der Bebauungspläne „Wettelbrunner Straße II und III“) bestehend aus den Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....
Bürgermeister, Patrick Becker

Ausfertigung

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

.....

Bürgermeister, Patrick Becker

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

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den

.....

Bürgermeister, Patrick Becker