

S A T Z U N G E N

der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ und**
- b) die 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg IV“**

im Regelverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am ____.

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ und
- b) die 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg IV“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

§ 1

Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ und der 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) vom ____.

§ 2

Gegenstand der 1. Änderung

- a) Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Holzweg IV“ vom 30.06.2021 (Rechtswirksamkeit) der Gemeinde Ballrechten-Dottingen.
- b) Gegenstand der 1. Änderung sind ferner die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ vom 30.06.2021 (Rechtswirksamkeit) der Gemeinde Ballrechten-Dottingen.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ sowie der 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften durch ein Deckblatt ergänzt.

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften bezieht sich ausschließlich auf den Änderungsbereich. Die bestehenden, nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich unverändert übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Für die nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ und der 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften betroffenen Teile des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ vom 30.06.2021 (Rechtswirksamkeit) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

§ 3

Inhalt der 1. Änderung

Neben der planzeichnerischen Änderung (Deckblatt) werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Holzweg IV“ (Deckblatt) die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen wie folgt geändert, ergänzt oder neu aufgenommen (*kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise*):

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Die Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 werden um das WA3 ergänzt.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt ergänzt:

- Zahl der Vollgeschosse als Minimal- bzw. Maximalwerte – II in WA1 und II-III in WA2 und III-IV in WA3 (§ 20 (1) BauNVO)

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

Ziffer 1.2.1.1 wird wie folgt ergänzt:

1.2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 *und* WA3 (WA) gelten für die Hauptgebäude die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH max., GH max.) *und in WA3 zudem die per Planeinschrieb festgesetzte Gebäudehöhe:*

- WA1: TH max. 6,5 m
GH max. 10,5 m
- WA2: TH max. 9,0 m
GH max. 11,5 m
- WA3: GH max. 12,5 m

Ziffer 1.2.1.4 wird wie folgt ergänzt:

- 1.2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) dürfen die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) nicht überschreiten. *Im WA3 dürfen die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) um maximal 1,0 m überschreiten; maßgebend hierfür ist der oberste Punkt der Dachfläche.*

**1.2.2 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO) –
Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)**

Ziffer 1.2.2 wird wie folgt ergänzt und geändert:

- 1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 darf die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ermittelte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,9 überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Ziffer 1.3.2 wird um WA3 ergänzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In Ziffer 1.5 wird Folgendes neu aufgenommen:

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.

- 1.5.2 *Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Bereiche sind oberirdisch nur überdachte und nicht überdachte Terrassen, Balkone, Überdachungen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.7 zulässig. Hinsichtlich der übrigen überbaubaren Grundstücksflächen bleibt § 23 (3) S. 2 BauNVO unberührt*

- 1.5.3 *Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Bereiche sind oberirdisch nur überdachte und nicht überdachte Terrassen, Balkone, Überdachungen, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.7 zulässig. Hinsichtlich der übrigen überbaubaren Grundstücksflächen bleibt § 23 (3) S. 2 BauNVO unberührt.*

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

Ziffer 1.6.2 wird um WA3 ergänzt und Folgendes neu aufgenommen:

- 1.6.2 *Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports und innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze nicht zulässig.*

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Der Hinweis in Ziffer 1.7.2 wird um WA3 ergänzt.

1.8 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Ziffer 1.8.2 wird um WA3 ergänzt.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ziffer 1.11.6 wird neu aufgenommen:

- 1.11.6 *Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind die Dächer der Hauptgebäude zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die als Dachterrassen oder durch Aufzugaufbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen.*

Ziffer 1.11.7 wird neu aufgenommen:

- 1.11.7 *In den Allgemeine Wohngebieten WA2 und WA3 sind die in den Untergrund eingebundene Tiefgaragen und Nebenräume, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.*

1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Ziffer 1.13.1 wird wie folgt ergänzt:

- 1.13.1 *In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 10 Sträucher zu pflanzen. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 4) zu entnehmen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 können die nach der Festsetzung unter Ziffer 1.13.2 zu pflanzenden Bäume hierbei angerechnet werden.*

Ziffer 1.13.4 wird neu aufgenommen:

- 1.13.4 *Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind die Fassaden der Stirnseiten der Gebäude mit oder ohne Rankhilfen zu begrünen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von maximal 4,0 m zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Art der Gehölze ist entsprechend untenstehender Pflanzenliste zu wählen.*

Kletterpflanzen (beispielhafte Vorschlagsliste)

<i>Actinidia chinensis</i>	<i>Chinesischer Strahlengriffel (Kiwi)</i>
<i>Akebia quinata</i>	<i>Fingerblättrige Klettergurke</i>
<i>Campsis spec.</i>	<i>Trompetenblumen-Arten</i>
<i>Clematis alpina</i>	<i>Alpen-Waldrebe</i>
<i>Clematis flammula</i>	<i>Brennende Waldrebe</i>
<i>Clematis vitalba</i>	<i>Gemeine Waldrebe</i>
<i>Clematis spec.</i>	<i>Waldreben-Arten</i>
<i>Euonymus fortune</i>	<i>Kletter-Spindelstrauch</i>
<i>Hedera helix</i>	<i>Echter Efeu</i>
<i>Humulus lupulus</i>	<i>Echter Hopfen</i>
<i>Hydrangea petiolaris</i>	<i>Kletter-Hortensie</i>
<i>Lonicera caprifolium</i>	<i>Jelängerjelier</i>
<i>Lonicera periclymenum</i>	<i>Wald-Geißblatt</i>
<i>Lonicera spec.</i>	<i>Geißblatt-Arten</i>
<i>Vitis vinifera ssp. silvestris</i>	<i>Wilder Wein</i>
<i>Wisteria spec.</i>	<i>Blauregen-Arten</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Kriech-Rose</i>
<i>Rosa spec.</i>	<i>Kletterrosen-/Ramblerrosen-Arten</i>

Neben der planzeichnerischen Änderung (Deckblatt) werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg IV“ (Deckblatt) die örtlichen Bauvorschriften wie folgt geändert, ergänzt oder neu aufgenommen (*kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise*):

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Hauptgebäude
(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Ziffer 2.1.4 wird wie folgt geändert und ergänzt:

2.1.4 Als Dacheindeckung sind nur rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende *Dacheindeckungen* sowie begrünte Dächer zulässig. *Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind ausschließlich begrünte Dächer zulässig.*

Ziffer 2.1.6 wird wie folgt geändert:

2.1.6 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. *Zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) wird auf Ziffer 1.2.1.4 verwiesen.*

2.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Ziffer 2.6.2 wird um WA3 ergänzt.

2.11 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Ziffer 2.11.3 wird neu aufgenommen:

2.11.3 *Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 37 (1) LBO – 1 Stellplatz pro Wohneinheit – festgesetzt.*

Hinweis:

Stellplätze können gemäß § 37 (5) Nr. 2 LBO auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung nachgewiesen werden.

§ 4

Bestandteile der 1. Änderung

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:
 - a) dem geänderten, gemeinsamen Deckblatt (zeichnerischer Teil) M 1:500 vom ____.
 - b) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) in § 3 dieser Satzung vom ____.
2. Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
 - a) dem geänderten, gemeinsamen Deckblatt (zeichnerischer Teil) M 1:500 vom ____.
 - b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in § 3 dieser Satzung vom ____.
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom ____.
 - b) der Umweltbericht (FLA Wermuth) vom ____.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund den von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften in Teil 2 der Bebauungsvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die 1. Änderung der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den

Patrick Becker
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmen.

Ballrechten-Dottingen, den

Patrick Becker
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

Ballrechten-Dottingen, den

Patrick Becker
Bürgermeister