

## **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 17.10.2024

- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **§ 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 17.10.2024.

## § 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 geändert.

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 (Ziffer 1) wie folgt geändert, ergänzt oder neu aufgenommen (*kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise*):

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 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 WA3 ergänzt.*

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

*Ziffer 1.2 wird wie folgt ergänzt:*

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen sowie *im WA3 dem Plan-einschrieb* in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) *und Meter über Normalnull (m ü NN)* – Traufhöhe (TH max.) und Gebäudehöhe (GH max.) als Maximalwerte (§ 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl als Maximalwerte – GRZ (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Minimal- bzw. Maximalwerte – II in WA1 und II-III in WA2 sowie WA3 (§ 20 (1) BauNVO)
- Geschossflächenzahl – GFZ als Maximalwerte (§ 20 (2) BauNVO)

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

*Ziffer 1.2.1 wird wie folgt ergänzt und geändert:*

- 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 maximale Gebäudehöhe (GH max.):

- WA1: TH max. 6,5 m  
GH max. 10,5 m
- WA2: TH max. 306,5 m ü NN  
GH max. 309,0 m ü NN
- WA3: TH max. 305,0 m ü NN  
GH max. 308,0 m ü NN

## 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 *In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 darf die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ermittelte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von*

- *Garagen und 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 untergeordnete Bauteile in Form überdachter und nicht überdachter Terrassen, Balkone, Überdachungen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.7 in einer Breite von jeweils maximal 5,0 m 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 untergeordnete Bauteile in Form überdachter und nicht überdachter Terrassen, Balkone, Überdachungen, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß Ziffer 1.7 in einer Breite von jeweils maximal 5,0 m 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.

Ziffer 1.6.2.1 wird wie folgt ergänzt:

1.6.2.1 *Oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Kfz-Stellplätze sind zudem innerhalb der mit „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports sowie innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen 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.*

**1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)**

*Ziffer 1.9 wird wie folgt ergänzt:*

1.9 Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm bei den Planstraßen A, B und C ist zulässig.

*Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sind nur an der in der Planzeichnung mit „Einfahrtbereich“ gekennzeichneten Stelle zulässig.*

**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 *In den Allgemeinen 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 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. *Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangener 400 m<sup>2</sup> 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 fortunei</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>Jelängerjelieber</i>                    |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | <i>Wald-Geißblatt</i>                      |

|                                       |                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| <i>Lonicera spec.</i>                 | Geißblatt-Arten                  |
| <i>Vitis vinifera ssp. silvestris</i> | Wilder Wein                      |
| <i>Wisteria spec.</i>                 | Blauregen-Arten                  |
| <i>Rosa arvensis</i>                  | Kriech-Rose                      |
| <i>Rosa spec.</i>                     | Kletterrosen-/Ramblerrosen-Arten |

Neben der planzeichnerischen Änderung (Deckblatt) werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Holzweg IV“ (Deckblatt) die örtlichen Bauvorschriften (Ziffer 2) wie folgt geändert, ergänzt oder neu aufgenommen (*kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise*):

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

*Ziffer 2.1.1 wird wie folgt ergänzt:*

2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA3 dem Planeinschrieb in der Planzeichnung zu entnehmen.

*Ziffer 2.1.7 wird neu aufgenommen:*

2.1.7 Die Gebäudefassaden sind in hellen Farben und Materialien auszuführen.

### 2.2 Dachaufbauten der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

*Ziffer 2.2.1 wird um WA3 ergänzt.*

### 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.

Des Weiteren werden die Hinweise (Ziffer 3) wie folgt ergänzt (*kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise*):

## 3. HINWEISE

### 3.7 Bodenschutz

*Ziffer 3.7 wird wie folgt ergänzt:*

3.7 Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Seit 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung (MantelV). Die neue Mantelverordnung besteht aus mehreren Teilen. Den Kern des Regelungsvorhabens bilden die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz-

und Altlastenverordnung (BBodSchV). Im Zusammenhang damit werden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert.

Durch die MantelV werden folgende Verordnungen ersetzt:

- Verwaltungsvorschrift für Boden als Abfall → zukünftig EBV
- Dihlmann-Erlass für Baustoffrecycling → zukünftig EBV
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (1999) BBodSchV (n. F.) → zukünftig Neufassung

Die bodenkundliche und abfalltechnische Bewertung von Bodenmaterial hat zukünftig unter Berücksichtigung der Vorgaben nach MantelV zu erfolgen. Darüber hinaus sind Bauvorhaben zukünftig nach den Vorgaben der MantelV umzusetzen.

Des Weiteren erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in Ziffer 4 (kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise):

#### 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

##### Denkmalschutz

Der Änderungsbereich greift auf den nordwestlichen Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG BW ein (Listen-Nr. 4, s. Karte). In den betreffenden Flächen im Gewann „Am Holzweg“ wurden Anfang des letzten Jahrhunderts mehrere Gräber sowie Bebauungsreste unbekannter Zeitstellung beobachtet.



Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld etwaiger Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch eine auf Kosten des Bauherren zu beauftragende Grabungsfirma durchgeführt werden. Hierzu ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig. Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch die Bauherren finanziert werden muss.

§ 4

## Bestandteile der 1. Änderung

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:
    - a) dem geänderten, gemeinsamen Deckblatt  
(zeichnerischer Teil) M 1:500 vom 17.10.2024
    - b) den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen  
(textlicher Teil) in § 3 dieser Satzung vom 17.10.2024
  2. Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften besteht aus:
    - a) dem geänderten, gemeinsamen Deckblatt  
(zeichnerischer Teil) M 1:500 vom 17.10.2024
    - b) den geänderten örtlichen Bauvorschriften  
(textlicher Teil) in § 3 dieser Satzung vom 17.10.2024
  3. Beigefügt sind:
    - a) die gemeinsame Begründung vom 17.10.2024
    - b) der Umweltbericht (FLA Wermuth) vom 17.10.2024  
mit Artenschutzgutachten und Ergänzung vom 07.06.2017 und 07.08.2023

§ 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 „Holzweg IV“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BaGGB in Kraft.

Ballrechten-Dottingen, den 17.10.2024

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-Döttingen übereinstimmen.

## 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

## Ballrechten-Dottingen, den

Patrick Becker  
Bürgermeister

Patrick Becker  
Bürgermeister

