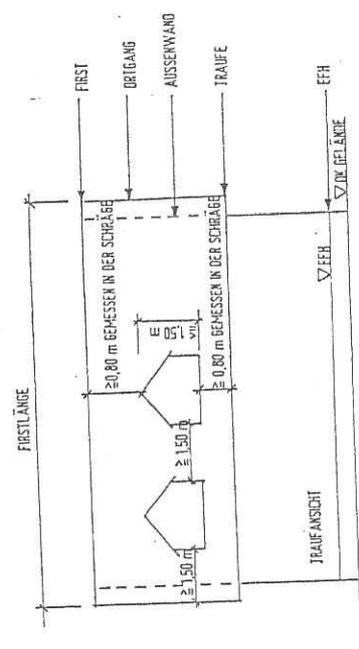
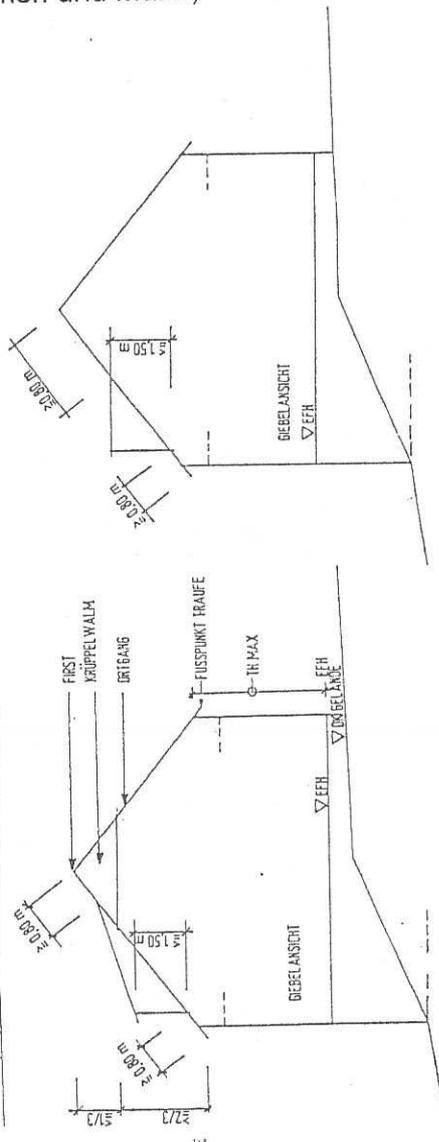
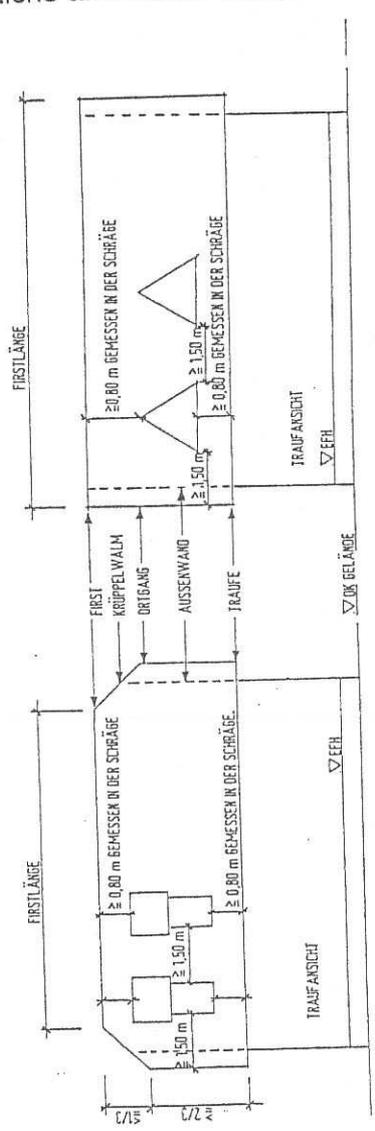


II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 (7) LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan.
 Hauptgebäude: Satteldach mit DN 22-38°,
 Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports): Flachdach, möglichst begrünt, Satteldach mit DN 22-38°. Flachdächer von Garagen können auch als Terrassen genutzt werden. Ausnahmsweise können für Hauptgebäude und Garagen Krüppelwalmdächer zugelassen werden; allerdings muß der Walm deutlich untergeordnet sein, max. 1/3 der Dachhöhe darf abgewalmt sein.
- 1.2 Dacheindeckung: Die Dacheindeckungen sind nur mit Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten: es sind nur gleichartige Gaupen auf einer Dachfläche ab einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Die Festsetzungen zur Art, Lage und Größe der Dachaufbauten sind wie folgt aufgeführt und in der nachstehenden Skizze dargestellt:
- a) als Dachaufbauten sind zulässig: SchlepPGAUPEN, Dreiecksgaupen und stehende Gaupen mit Satteldach (Giebelgaupen),
- b) Dachaufbauten dürfen insgesamt, d. h. in ihrer Summe, pro Dachseite nicht länger als 30 % der Firstlänge des Hauptdaches sein (Dachaufbau gemessen am Fußpunkt = unterer Schnittpunkt mit dem Hauptdach),
- c) Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen des Hauptdaches umschlossen sein, folgende Abstände sind einzuhalten:
- zum Ortgang mindestens 1,50 m,
 - zum First mindestens 0,80 m (in der Schräge gemessen),
 - zur Traufe mindestens 0,80 m (in der Schräge gemessen),
- d) zwischen den Dachaufbauten muß der Abstand mindestens 1,50 m (gemessen am Fußpunkt) betragen,
- e) für stehende Giebel- und Dreiecksgaupen beträgt die maximale Höhe 1,50 m, bei SchlepPGAUPEN ist eine maximale Traufhöhe von 1,50 m zulässig (Schnittpunkt Gaupe/Hauptdach bis Traufhöhe Gaupe),
- f) für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, kann im Einzelfall die Verwendung von Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.
- 1.4 Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.6 Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen sich gestalterisch in die Dachfläche einfügen.

Skizze zu II. 1.3 Dachaufbauten (ohne Maßstab)
 (Mögliche alternative Gaupenformen und Maße)



2. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

- 2.1 Wandflächen sind überwiegend zu verputzen, Teile der Fassaden können auch mit Holzverkleidungen verblendet werden. Nicht zulässig sind Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und starkstrukturierte Putzarten sowie grelle Farben.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 0,50 m² nicht überschreiten und nur an der Fassade bis zur Höhe der Traufe angebracht werden. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

4. Außenantennenanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantennenanlage einschließlich Parabolempfangsanlage zulässig.

5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen Holzzäune, Maschendrahtzäune und Hecken (aus einheimischen Laubgehölzen) bis zu einer Höhe von 1,20 m (einschl. Sockelmauern) zulässig. Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Die Zäune und Schnittränder der fertigen Hecken müssen mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. vom Gehwegrand entfernt sein.
Hinweis: In Bereichen, in denen Einfriedigungen mit der max. zulässigen Höhe von 1,20 m Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer bilden (Kurven), sind die Einfriedigungen entsprechend auf eine Höhe von 0,75 m zu reduzieren.

- 5.2 Entlang den sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur begrünte Zäune aus Holz oder Draht sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dies gilt insbesondere für die Vorgärten zwischen der Gebäudelängswand und dem Gehweg bzw. der Straße.

- 6.2 Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (z.B. Zugänge). Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Pflasterung mit Rasenfugen u. ä.). Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit wie möglich zu verzichten.
- 6.3 PKW-Stellplätze und Zuwegungen dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden (z.B. Schotterrasen, Betonpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine gelten nicht als Versiegelung).
Ausnahme: Diese Festsetzung gilt nicht für:
- betriebliche Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird,
 - stark frequentierte PKW-Parkplätze,
 - LKW-Stellplätze.

7. Geländegestaltung (§ 74 (1) 3 LBO) und Bodenschutz

- 7.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- 7.2 Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
- 7.3 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).
- 7.4 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.
- 7.5 Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zuzuführen. Hierbei ist Rücksprache mit der Gemeinde zu halten, die ggf. geeignete Standorte angeben wird.
- 7.6 Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

8. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO) in Verb. mit § 37 LBO

- 8.1 Aufgrund der abgelegenen Lage des Baugebietes sind pro WE mehr als ein Stellplatz notwendig.
- 8.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird von der Gemeinde wie folgt festgelegt:
Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze herzustellen (§ 74 (2) 2 LBO). Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, Stauräume vor Garagen jedoch nicht als Stellplätze angerechnet.
- 8.3 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für sonstige bauliche und andere Anlagen (im Mi) muß im Einverständnis mit der Baurechtsbehörde vereinbart werden.

9. Dachentwässerung (§ 74 (3) 2 LBO)

- 9.1 Minimierung des Oberflächenwassers: Es soll möglichst wenig Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden.
- 9.2 Die Anlage von Zisternen zum Sammeln von Dachwasser auf den Baugrundstücken wird ausdrücklich befürwortet. (Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen für die WC-Spülung und als Waschmaschinenanschluß ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren).
- 9.3 Für die Grundstücke östlich der Ringingertalstraße, die direkt an die offene Mulde entlang der Heckenpflanzung anschließen, ist darüber hinaus die Dachentwässerung über Rigolen bzw. offene Sickermulden dorthin abzuleiten.

III. HINWEISE

1. Sollten sich im Zug von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
2. Im Plangebiet "Ringinger Tal" sind unter Ablehm in der Talsohle und Hangschutt an der Hangflanke Kalk- und Kalkmergelgesteine des Oberjuras zu erwarten.
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung und Bauarbeiten (z.B. zur Wahl des Gründungshorizontes, zu bodenphysikalischen Kennwerten, bei Antreffen von verkarstungsbedingten Fehlstellen u. dgl.) wird ingeniergeologische Beratung empfohlen. Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen für unbelastetes Oberflächenwasser ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Gebäudefundamenten zu achten.

Das Baugebiet liegt innerhalb des Karstgebietes der Schwäbischen Alb. Aufgrund der besonderen hydrogeologischen Situation müssen an die Bauausführung und die Nutzung erhöhte Anforderungen gestellt werden. Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen dem Stand der Technik gem. § 19 g und h Wasserhaushaltsgesetz entsprechen. Einwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden.

3. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen und Flächen, die nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen sind, ist das Waschen von Fahrzeugen verboten, da bei dieser Tätigkeit behandlungsbedürftiges Abwasser anfällt (§ 45 Wassergesetz).
4. Das Baugebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Oberes Fehltal" des ZV Hohenzollerngruppe. Soweit die Rechtsverordnung beachtet wird, bestehen keine Einwendungen. Das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser gelangt über den Wassergraben in die örtliche Kanalisation.
5. Trinkwasseranlagen, auch Rohrleitungen, müssen nach Reparaturarbeiten oder nach Neuverlegung grundsätzlich gespült bzw. desinfiziert werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Verkeimungsgefahr bestehender unbenutzter oder schlecht durchspülter Rohrleitungen, besonders in ihren Neben- und Endsträngen und auf die Forderung der in der DIN 1988 in Teil 4 und 8 (Spülungen bei Stagnation) sowie die Abtrennung nicht benutzter Leitungsteile. Es dürfen keine latenten Verkeimungsquellen geduldet werden. Eine Vorabverlegung von Hausanschlüssen ist aus hygienischer Sicht abzulehnen. Das DVGW-Arbeitsblatt "Wiederverkeimung von Trinkwasser und nicht ausreichend durchflossene Trinkwasserleitungen" ist zu beachten.
Was die Nutzung von Regenwasseranlagen anbelangt, verweisen wir auf die einschlägigen Vorgaben (DIN 2001, 2403, 1998 Arbeitsblätter des DVGW, BGA Empfehlungen) sowie auf das in der Anlage enthaltene Merkblatt "Nutzung von Regenwasser bzw. Dachablaufwasser als Brauchwasser in Gebäuden."

Teil II Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Burladingen, den 21.01.1999


stellv. Bürgermeister
Joachim Dietrich



H 3 = Heckentyp 3: 1,0 bis 2,0 m hoch, parallel zum Hang am Ost- und Westrand und zwischen den Gebäuden.

Buddleia alternifolia
Buddleia davidi
Ligustrum vulgare
Philadelphus coronarius
Salix repens
Salix purpurea
Syringa vulgaris
Viburnum fragans
Viburnum opulus

Sommerflieder
Schmetterlingsflieder
Liguster, Rainweide
Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin
Rosmarinweide
Purpurweide
Flieder
Winderflieder
Schneeball

Obstbäume in den Gärten:

In den Gärten werden Obstbäume aller Art möglichst als Hochstamm bezogen auf das rauhe Klima empfohlen z.B. Apfel, Birne, Kirschen, Zwetschgen, Quitten usw.

Zur Gestaltung eines ortstypischen Landschaftsbildes und zur Vermeidung von übergroßen, ganzjährig schattenwerfenden und die Aussicht verstellenden Bäumen wird empfohlen auf folgende Bäume und Sträucher zu verzichten: **Nadelbäume und Nadelhecken aller Art sowie Thujahecken aller Art.**

Stadt Burladingen:

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Ringinger Tal III"

Zur Gestaltung eines ortstypischen Landschaftsbildes werden folgende Gehölzsortimente zur Anpflanzung bei den einzelnen Hecktypen empfohlen:

H 1 = Heckentyp 1: 1,0 - 2,5 m hoch, entlang der wasserführenden Mulde östlich der Ringingertalstraße und als Randgestaltung der Hausgärten östlich der Ringingertalstraße (sich wiederholend).

Mehr zur Straße:

Cornus alba sibirica	Hartriegel rot
Cornus stolonifera	Hartriegel gelb
Ligustrum vulgare lodense	Liguster, Rainweide
Salix purpurea nana	
= Salix purpurea gracilis	Purpurweide
Salix repens rosmarinifolia	Rosmarinweide
Syringa chinensis saugeana	Flieder

Mehr zum Haus

Buddleia alternifolia	Sommerflieder schmalblättrig
Buddleia davidi, Ile de France	Schmetterlingsflieder
Philadelphus limionei erectus	Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin
Potentilla fructicosa	Fingerstrauch
(Hackmanns gigant)	
Viburnum fragans	Winterflieder
Viburnum opulus sterile	Schneeball

H 2 = Heckentyp 2: 2,0 bis 3,0 m, am nördlichen Siedlungsrand als Übergang und Windschutz zur offenen Landschaft.

Amelanchier vulgaris	Felsenbirne
Buddleia davidi	Schmetterlingsstrauch
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare lodense	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris, Charles Joly	Flieder
Viburnum fragans	Winterflieder
Viburnum opulus	Schneeball