

Stadt Burladingen
Gemarkung Burladingen
Landkreis Zollern-Alb

10.10.1998
22.01.1998

Textteil zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "RINGINGER TAL III"

2 Änd.

Vorbemerkung:

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Beb.Plan Lageplan M.1: 500 mit den städtebaulichen und baurechtlichen Festsetzungen.
 - Beiplan 1 Lageplan M.1:500 mit dem Nachweis der Änderungen
 - Beiplan 2a Geländeschnitte A bis D und 1 - 6 M.1:500 mit dem Nachweis der EFH und Einpassung der Häuser in den Hang.
 - Beiplan 2b Geländeschnitte 7 - 15 M.1:500
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141). (Neufassung gültig ab 01.01.1998),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSCHG) i.d.F. vom 12.03.1987 BGBl. I, S. 889 zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 BauRoG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).

Ballingen,

den

1. SEP. 1998



Landratsamt
Zollernalbkreis

Wolf

B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen und Bestandsschutz für bereits gebaute Anlagen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die für Teilbereiche des jetzigen Geltungsbereiches bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ringinger Tal III" in der Fassung des genehmigten Planes vom 14.11.1979 (in Kraft getreten am 31.01.1980) außer Kraft.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ringinger Tal III" (Fassung 14.11.1979) bereits gebauten Gebäude und Außenanlagen genießen Bestandschutz, auch wenn sie von den neuen Festsetzungen abweichen. Für zukünftige Baumaßnahmen gelten die Festsetzungen des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes.

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht zulässig sind entgegen § 4 (2) 2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften und 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Die weiteren möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, nicht zulässig sind entgegen § 6 (2) im gesamten Geltungsbereich: 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen). Die möglichen Ausnahmen nach § 6 (2) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude (§ 9 (1) 1, 2 und 6 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO), TH max = maximale Traufhöhe sowie FH max = maximale Firsthöhe in Verbindung mit der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Traufhöhe (THmax.) ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

- 2.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist im jeweiligen Baufenster eingeschrieben. Hinweis: Bei hangaufwärts liegenden Gebäuden (von der Straße aus gesehen), bezieht sich die EFH nicht auf das von der Straße aus sichtbare UG (Einlieger), sondern auf das darüber liegende Geschoß (Hauptwohnung).
- 2.4 Ebenfalls festgesetzt ist aus besonderen städtebaulichen Gründen (siehe Begründung Seite 4) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB).
Es sind 2 Wohnungen zulässig, ausnahmsweise ist zusätzlich noch eine weitere Wohnung zulässig. Die Ausnahme wird, nach Absprache mit der Gemeinde, zugelassen, wenn die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes (s. Teil II, Ziff.5 ff) nachgewiesen werden können.
3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)
- 3.1 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im Lageplan (Baugrenze).
- 4.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehaupttrichtungen.
5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)
- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.
- 5.2 Vor Garagen ist ein 5,00 m langer Stauraum zur Straße vorzusehen. Garagen, die eine parallele Ausfahrt zur Straße haben, müssen einen Abstand von mind. 2,00 m zur Straße bzw. Gehweg einhalten.
- 5.3 Die Errichtung von Nebenanlagen ist generell zulässig. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind jedoch nur auf dem der Erschließungsstrasse abgewandten Grundstücksbereich zulässig. Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.
- 5.4 Garage im Haus = Von Seiten der Stadt Burladingen wird für diese Grundstücke die Errichtung der Garage im Haus wegen der starken Hanglage dringend empfohlen. Sollte der Bauherr entgegen der Empfehlung der Stadt die Garage außerhalb des Hauses errichten wollen, sind die Garagen gem. Punkt 5.1 zu errichten.

6. Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 und 21 BauGB)

- 6.1 Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahn von jeder sichtbehindernden Nutzung (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedigungen) und Bepflanzung freizuhalten.
- 6.2 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Lageplan eingezeichnet, sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

7. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- 7.1 Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehwegsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB),
Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB),
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 1a (2) 2 + (3) BauGB

- 8.1 Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind flächige Pflanzgebote zur Anlage von Hecken ausgewiesen. Diese Flächen sind mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, einheimische Gehölze wie z. B. Liguster, Heckenkirsche, Feldahorn, Erle, Hartriegel, Haselnuss, Schneeball, Hundsrose, Eberesche, Holunder, Rot-, Weiß- und Schwarzdorn usw.
- 8.2 Bäume sollen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen. Wenn die Baumkrone ein Maß erreicht hat, das die Straße beeinträchtigt, muß bis zu einer lichten Höhe von 4,50 m (Kronenansatz) freigeschnitten werden.
- 8.3 Auf den bebauten Grundstücken ist je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen wie z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Eberesche, Mehlbeere usw.
- 8.4 Den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist ein Pflanzplan beizufügen, in dem die geplanten Bepflanzung darzustellen ist.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

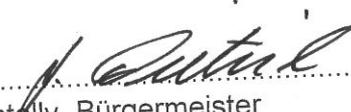
- 9.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfaßsteine sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück zu dulden. Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers ist die Gemeinde berechtigt, in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Gehwegsgrenzen bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

10. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

- 10.1 Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt und im jeweiligen Baufenster auf dem Lageplan eingeschrieben (s. hierzu auch Ziff. I.2.3). Die festgesetzte EFH kann in begründeten Sonderfällen bis zu +/- 0,25 m über- bzw. unterschritten werden bzw. gegebenenfalls im Einvernehmen mit der Gemeinde abweichend festgesetzt werden.
- 10.2 Bei Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe hat der Bauherr in eigener Verantwortung nachzuweisen, daß das Gebäude noch in die öffentliche Kanalisation entwässert werden kann.
- 10.3 Die Höhenlage des vorhandenen und geplanten Geländes sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist durch beglaubigte Höhenangaben in Form von Geländeschnitten nachzuweisen und der geplante Geländeverlauf in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren und im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Burladingen, den 21.01.1999


stellv. Bürgermeister
Joachim Dietrich

