

Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.1 Gewerbegebiet GE
In dem als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Bereich sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber u.ä.) allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).
Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 (Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).
 - 1.2 Mischgebiet MI
In dem als „Mischgebiet“ festgesetzten Bereich sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Höchstwerte
3. Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)
Im Mischgebiet ist offene Bauweise festgesetzt.
Im Gewerbegebiet ist abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.
4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs ab einer Höhe von 0,70 m freizuhalten.

Hinweise

1. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
2. Das Gewerbegebiet und das Mischgebiet „Roggenäcker“ liegt im Einwirkungsbereich der L 442. Soweit dies von der Lage des Baugrundstückes und des Grundrisses des Gebäudes erforderlich ist, sind ausreichende Lärmschutzmaßnahmen (z.B. geeignete Lärmschutzfenster) auf eigene Kosten auszuführen.
3. Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von bindigem Alblehm sowie Talsediment der Starzel mit nicht genau bekannten Mächtigkeiten. Im tiefen Untergrund sowie im westlichen Plangebiet stehen oberflächennah verwitterte Mergelsteine der Impressamergel-Formation des Oberjuras an. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Allgemein ist in der Niederung der Starzel mit bauwertsrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Alblehm- und

Talsedimente stellen einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar. Auf einheitliche Gründungsbedingungen der Fundamente ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Es wird von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes / vom Immissionsschutz darauf hingewiesen, dass durch die Änderung gewerbegebietstypische Emissionen des Gewerbebetriebes aus dem Bereich des Gewerbegebietes nicht mehr möglich sind, wenn im Mischgebiet die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte beansprucht wird.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
Die Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus dem Planeinschrieb.
Die Wandflächen baulicher Anlagen sind ab einer Länge von 25 m zu untergliedern.
Es sind nur nicht spiegelnde und nicht glänzende Materialien für die Dachdeckung und die Fassadengestaltung zulässig.
Die Traufhöhe (bei Flachdächern die Wandhöhe) als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf am tiefsten talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände höchstens 7,00 m ab Oberkante Fußboden betragen.
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 2 LBO)
Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe unzulässig.
Werbeanlagen sind unzulässig in dem Bereich zwischen Baugrenze und Straßenfläche.
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Gartenhäusern, Gerätehütten, Ställen für Kleintierhaltung u. ä. Einrichtungen zugelassen, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
Nicht zugelassen sind Nebenanlagen soweit sie Gebäude sind auf den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenfläche.
4. Garagen
Garagen können auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.
Die Dachformen und Neigungen ergeben sich aus dem Planeinschrieb.
5. Kniestöcke
Kniestöcke sind bis maximal 30 cm zugelassen. Darüber hinaus sind Kniestöcke nur zugelassen, wenn sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlagen ergeben.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Unbebaute Flächen sind als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten. Zufahrtsflächen, Stellplätze, Hofflächen, Lager- und Wartungsflächen sind mit einem Wasser undurchlässigen Belag zu versehen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Ausnahmsweise ist bei gering frequentierten Stellplatzflächen ein wasserdurchlässiger Belag zulässig, wenn sie höhenmäßig von den sonstigen Verkehrsflächen abgesetzt sind.

7. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

8. Pflanzgebot

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen ist ein heimischer Laubbaum pro 100 m² zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern zu bestocken. Auf den übrigen nicht überbauten Flächen sind pro 300 m² ein Baum und 10 % Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. In den von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfeldern sind nur Pflanzungen und Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

10. Leitungsrecht

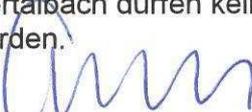
Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW zulässig.

11. Geländeaufschüttungen

Aufschüttungen sind, soweit sie nicht für Terrassen benötigt werden, maximal in Straßenhöhe der L 442 zulässig.

Zwischen den Baugrenzen und dem Weilertalbach dürfen keine höhenmäßigen Geländeänderungen vorgenommen werden.

Aufgestellt
Burladingen, den 28.09.2007


Harry Ebert
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss für das vereinfachte Verfahren und Zustimmung zum Entwurf am: 30.01.2007

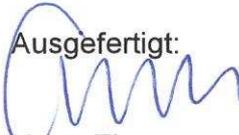
Beteiligung der betroffenen Bürger durch Auslegung der Bebauungsplanänderung vom: 03.08.2007
bis: 03.09.2007

Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange am: 16.08.2007

Behandlung der eingegangenen Anregungen Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen am: 27.09.2007

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Burladingen vom 27.09.2007 überein.

Ausgefertigt:


Harry Ebert
Bürgermeister

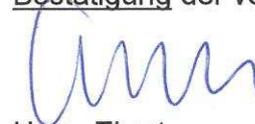


Burladingen, den

28.09.2007

In Kraft getreten gem. § 12 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am: 04.10.2007

Bestätigung der vorstehenden Verfahrensvermerke


Harry Ebert
Bürgermeister



Burladingen, den

05.10.2007

Rechtsgrundlagen dieser Erweiterung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
jeweils in der derzeit gültigen Fassung

Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes „Roggenäcker“ im vereinfachten Verfahren und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes außer Kraft.