

Stadt Burladingen
-Zollernalbkreis -

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan „Wiesenäcker“ in Burladingen-Hörschwag.

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 a BauNVO)

Für die Grundstücke gilt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	GRZ = 0,4
	GFZ = 0,5

1.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Ausnahmen

Die in § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (§ 1, Abs. 6 BauNVO). Die in § 6, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Nebenanlagen

Folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig

- Nebenanlagen im Sinne von § 14, Abs. 2 BauNVO
- Gerätehütten bis max. 15 cbm
- Freisitze bis max. 25 cbm
- Holzlegen bis max. 30 cbm
- Hundezwinger für einzelne Tiere, soweit sie nicht zur Zucht genutzt werden, bis max. 20 cbm.

Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig. Mehrfachnutzungen sind in einem Gebäude zusammenzufassen, welches max. 45 cbm haben darf.

Genehmigt

Balingen, den 15. NOV. 1995



Landratsamt
Zollernalbkreis

Hüske

Die Gestaltung der Gebäude hat in Leichtbauweise mit Satteldächern in rötlicher Ziegeldeckung zu erfolgen. Nicht zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind Ställe für Kleintierhaltung.

3. Stellplätze und Garagen

Garagen können im Wohngebäude oder außerhalb erstellt werden.

Vor jeder Garageneinfahrt sind 5,0 m Stauraum nachzuweisen. Garagen mit einer Zufahrt längs der Straße, sind im Abstand von mindestens 1,00 m zum Verkehrsraum anzuordnen.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnitt Außenwand/Dachhaut) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten bergseitigen Berührungspunkt mit dem gewachsenen Gelände 4,00 m betragen.

5. Schutzflächen

Die im Planinhalt festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

6. Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind in Richtung Firstpfeile zu erstellen.

7. Pflanzgebot

7.1 Das im Planinhalt festgesetzte Pflanzgebot ist als geschlossener Pflanzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern auszuführen.

7.2 Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen pro angefangene 250 qm, mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Dächer

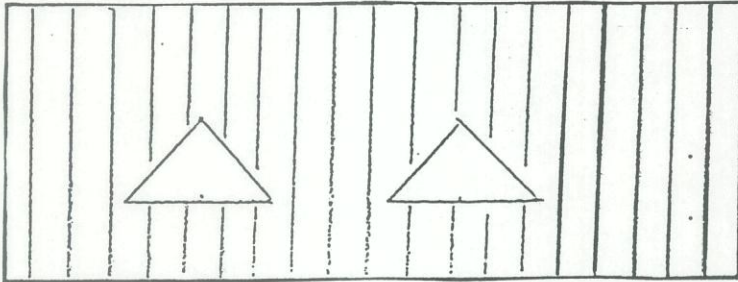
1.1 Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 30 - 38 °

1.2 Garagen sind sowohl mit geneigten, wie auch mit Flachdächern zulässig. Bei geneigten Dächern ist die Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.

1.3 Die geneigten Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.

1.4 Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:

a) Dreiecksgauben, gemäß nachstehender Zeichnung



x-2,00 m-x max. 2,00 m x 1,00 m x max. 2,00 m x

b) Schlepp-, Rechteck- und Fledermausgauben bis max. der halben Dachbreite.

2. Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. (OK. Decke bis U. Schwelle). Sie sind baulich auch zulässig, soweit sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergeben.

3. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet, zugelassen. Sie sind in der Materialwahl auf die Gebäude abzustimmen.

4. Bauaushub

Anfallender Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück wiederzuverwerten; überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen.

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.

Die Verwendung des Aushubes ist im Baugesuch nachzuweisen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von max. 160 cm nicht überschreiten. Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

6. Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen ist die Bepflanzung auf eine Höhe von 80 cm zu beschränken. Außerdem sind die Sichtdreiecke von jeder Bebauung freizuhalten.

7. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nichtglänzenden Materialien herzustellen oder mit entsprechend gedeckten Farben zu behandeln.

8. Hofeinfahrten und Hofbefestigungen

Zum Erhalt der Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserkreislauf und zur Reduzierung des Abflusses sind Hofeinfahrten und PKW-Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Bei Flächen mit höherem Schutzanfall, wie z. B. gewerblich genutzte Lager- und Verkehrsflächen, sind dicht befestigte und an die Ortskanalisation angeschlossene Befestigungen zu wählen.

9. Die Bauplätze Nr. 12- 15 werden an den Verbindungssammler des Abwasserzweckverbandes „Oberes Laucherttal“ angeschlossen.

Der Einbau von Rückstauklappen für die Bauplätze Nr. 12-15 wird zwingend vorgeschrieben.

Die Hausdrainage darf nicht an die Kanalisation angeschlossen werden, die Versickerung muß auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei Funden von Flurdenkmälern wie Feldkreuzen, Bildstöcken, Inschriftentafeln oder historischer Grenzsteine ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Dies gilt auch für den Anschnitt archäologischer Fundstellen, (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen).

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Lagerbehälter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Karstgebietes der Schwäbischen Alb. Wegen dieser besonderen hydrogeologischen Situation dürfen keine einwandigen, unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe (Heizöl) verwendet werden. Dies gilt unabhängig von den für den Behälterbau verwendeten Materialien.

3. Mögliche landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, daß die Bauplätze 1, 6, 7, 8, 9, sowie das Gebäude Nr. 27 im Immissionsbereich des landwirtschaftlichen Anwesens Dorfstraße 33 liegen. Bei einer Bebauung können entsprechende Emmissionen auftreten.

Burladingen, den 12.10.1995

Michael Beck
Bürgermeister

