

**STADT BURLADINGEN
ZOLLERNALBKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
"STEINBRAIKE"
STADTTEIL MELCHINGEN**

**Örtliche
Bauvorschriftensatzung**

Gefertigt, den 03.02.2001/02.02./12.08.2002

büro für **vermessung und tiefbau**

- **hubert** | bdb
wesner | schalksburgstraße 26
72469 meßstetten 1

telefon 07431/61653
telefax 07431/61628

vom reg. präsi. tübingen anerkannter sachverständiger für
verm. techn. Ing. Leistungen i. S. d. B. 3 LBODVO. BM



Stadt Burladingen

Zollernalbkreis

Satzung der Stadt Burladingen über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Steinbraike“

im Stadtteil Melchingen

Aufgrund von §74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Burladingen am 21.11.2002 zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbraike“ beschlossen.

A. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (Gesetzblatt S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl Seite 521)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gesetzblatt S 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1997 (Gesetzblatt 1997 S. 101)

B. Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan und der planungsrechtlichen Festsetzungen nach §9 BauGB wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erläßt die Stadt im Rahmen der Landesbauordnung nach §74 Abs. 1 folgende örtliche Bauvorschriften:

1.1 Dachform, Dachneigung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Dachform und der Dachneigung gelten die entsprechenden Einschriebe im Plan.

Dachaufbauten sind nur als Ausnahme zugelassen.

1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Fassadenverkleidung ist hell eloxiertes oder blankes Metall nicht zulässig. Fassadenteile, die länger als 20 m sind, müssen ab der o.g. Länge und je weitere angefangene 20 m mit einem Lichtband, transparentem Vorbau oder

begrüntem Spalier von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis UK Dachhaut und einer Mindestbreite von 2,0 m gegliedert werden.
Dacheindeckungen aus Metall müssen aus nicht glänzenden Oberflächen bestehen und sich farblich an eine rote oder rotbraune Ziegeleindeckung anpassen.

1.3 Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht wird nicht zugelassen.

1.4 Leitungen/Beleuchtung/Masten (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen. Sämtliche geplanten Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln. Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Straßenbeleuchtung sind auch auf privatem Grund sowie den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landes- und Kreisstraße sind Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigungen des Schutzzweckes nach §16 der Landesbauordnung nicht zugelassen. Bei allen Gebäuden und baulichen Anlagen entlang der Landesstraße L385 und Kreisstraße K7104 sind Werbeanlagen nur am Gebäude zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern sind in diesen Bereichen nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Lauflicht-Wechsellichtanlagen und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

1.6 Abgrabungen und Anfüllungen (§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

1.7 Sonstige Festsetzungen

1.7.1 (Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke §74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist pro angefangene 250 qm Fläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Auf 5% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Auf den privaten und öffentlichen Grundstücken entlang der Leitungsrechte, dürfen nur flachwurzeln Anpflanzungen oder leicht zu beseitigende Befestigungen hergestellt werden.

Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen und zu begrünen.

1.7.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Regenwasser von Dachflächen mit Grün- oder Kiesdächern und beschichteten Metallen, bei denen eine Freisetzung von Schadstoffen ausgeschlossen ist sowie durchlässige bzw. begrünte Parkflächen, ist getrennt zu sammeln, abzuleiten und zu versickern.

Das Regenwasser von unbeschichteten Dachflächen aus Kupfer, Blei oder Zink muss in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Regenfallrohre müssen entweder außerhalb des Gebäudes verlaufen oder innerhalb brandbeständig ausgeführt werden. Damit soll im Brandfall das Eindringen von Löschwasser verhindert werden. Grundleitungen unter dem Gebäude sind zu vermeiden.

Aus den Produktionsbereichen dürfen keine Schadstoffe durch Diffusion (z.B. Lösungsmittel) oder Abluft auf die Dachflächen gelangen.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit wie möglich zu verzichten.

PKW-Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtem Pflaster, mit Sand verfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

Drainagen sind grundsätzlich an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Zufahrten, LKW-Parkplätze sowie Lager- und Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig herzustellen und getrennt in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Mit den Bauunterlagen ist ein Entwässerungsgesuch mit einzureichen, und darin die getrennte Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung darzustellen bzw. nachzuweisen.

C. Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Empfehlungen

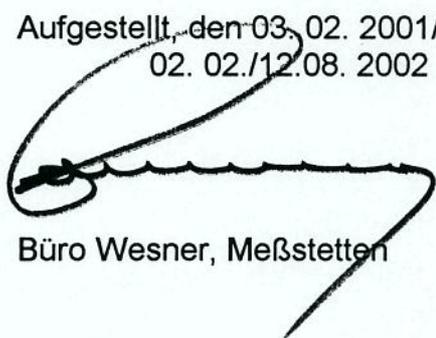
1.1 Es wird empfohlen, Flachdächer soweit als möglich zu begrünen. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt soll bei den Dach- und Fassadenmaterialien auf Kupfer, Blei und Zink möglichst verzichtet werden.

1.2 Bei der Einpflanzung von Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden.

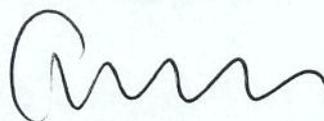
Stattdessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.

- 1.3 Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungs- und Verwertungsgebot, soll der anfallende Baugrubenaushub soweit möglich und zulässig zur Geländegestaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken wieder eingebaut werden.

Aufgestellt, den 03. 02. 2001/
02. 02./12.08. 2002


Büro Wesner, Meßstetten

Ausgefertigt: 02. 12. 02
Burladingen, den



Ebert, Bürgermeister

