



## Bebauungsvorschriften

zum geänderten Bebauungsplan "Haupt I" in Burladingen  
Ringingen

Baumann

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

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

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 1-15 BauNVO)

Für die Grundstücke gilt:

Reines Wohngebiet (WA)

#### 1.12 Mass der baulichen Nutzung

(§ 16-21a BauNV)

GRZ = 0.3 bzw. 0.4

GRZ = 0.4 bzw. 0.5

#### 1.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I bzw. II.,

#### 1.3 Bauweise

Festsetzung entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone.

0 = offene Bauweise gemäss Paragraph 22 Abs. 2 BauNVO

b = Die Gebäude dürfen entsprechend den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) an der Grundstücksgrenze oder mit Einhaltung der Abstandsfläche (Grenzabstand) errichtet werden.

#### 1.4 Ausnahmen

Die in § 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein, jedoch ohne Pkt. 6 (Ställe für Kleintierhaltung) Zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt: (Para. 1 Abs. 6 BauNVO). Die in § 6, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

#### 2.0 Nebenanlagen

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

- a) Nebenanlagen im Sinne von Para. 14 Abs. 2 BauNVO
- b) Gerätehütten bis max. 15 m<sup>3</sup>
- c) Freisitze bis max. 25 m<sup>3</sup>
- d) Holzlegen bis max. 30 m<sup>3</sup>
- e) Hundezwinger für einzelne Tiere, soweit sie nicht zur Zucht genutzt werden bis max. 20m<sup>3</sup>

Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig. Mehrfachnutzungen sind in einem Gebäude zusammenzufassen, welches max. 45 m<sup>3</sup> haben darf.

Die Gestaltung der Gebäude hat in leichter Holzbauweise mit Satteldächern in rötlicher Ziegeldeckung zu erfolgen.

### 3.0 Stellplätze und Garagen

Garagen können im Wohngebäude oder ausserhalb erstellt werden.

### 4.0 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 3.50 m betragen.

### 5. Schutzflächen

Die o.g. Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen und kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dies gilt auch für parkende Fahrzeuge.

6. Im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von 14 BauNVO soweit sie Gebäude sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

### 7. Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind in Richtung Firstpfeile zu erstellen.

### 8. Pflanzgebot

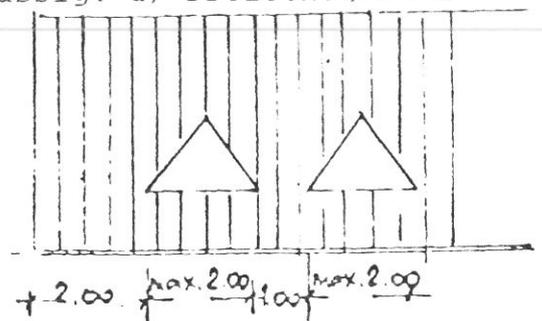
8.1 Das im Planinhalt festgesetzt Pflanzgebot ist als geschlossener Pflanzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern auszuführen.

8.2 Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, pro angefangene 250 m<sup>2</sup>, mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

### 1. Dächer

1.1 Die Dachneigung für alle Gebäude mit geneigtem Dach beträgt 28-35 Grad. Flachdächer sind als Bestand zugelassen. Im Flachdachbereich sind 0 Grad festgesetzt. Dachaufbauten sind wie folgt zulässig: a) Dreiecksgauben, gemäss nachstehender Zeichnung:



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

- 1.2 Bei angebauten Garagen ist die Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.
- 1.3 Die geneigten Dächer sind mit braunroten Flachdachpfannen einzudecken.  
Die Flachdächer sind mit einer Schicht Kies abzudecken.
2. Kniestöcke  
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.  
(OK Decke bis UK Schwelle).  
Sie sind auch zulässig, soweit sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergeben.  
Im Bereich von Innenhöfen sind Kniestöcke bis max. 1.0 m zulässig.
3. Sichtschutzwände  
Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet, zugelassen. Sie sind in der Materialwahl auf die Gebäude zuzustimmen.
4. Aufschüttungen  
Aufschüttungen, soweit sie nicht für Terrassen benötigt werden, sind nur in Strassenhöhe zugelassen.
5. Einfriedungen  
Einfriedungen dürfen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von max. 80 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 nichtgänzenden Materialien herzustellen oder mit entsprechend gedeckten Farben zu behandeln.
8. Zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

### **Hinweis:**

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der K 7161,

insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene K 7161 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Strassenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmassnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmassnahmen nicht beteiligen kann.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der K 7161 betrug im Jahre 1985 ca. 1400 Kfz/24 h.

Burladingen, den 14. März 1991



(Schuler)  
Erster Beigeordneter