

Stadt Burladingen
- Stadtbauamt -

Genehmigt

Balingen, den 02. NOV. 1994



Landratsamt
Zollernalbkreis

Woy
Wolf

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t

zum Bebauungsplan "Heerstraße" in Burladingen-Ringingen

In Ergänzung der Planeinzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gemäss Paragr. 1-15 BauNVO und das Mass der baulichen Nutzung gemäss Paragr. 16-21 BauNVO bestimmen sich, soweit nachfolgend nicht eingeschränkt, nach der zeichnerischen Darstellung im Lageplan.

Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE) sind Nutzungen gemäss Paragr. 8 BauNVO Abs. 2 Punkt 1, 2, 3, 4 allgemein zulässig.

Büros, Wohn- und Sozialräume sind zur Einsparung von Grundfläche in den Obergeschossen zu planen, soweit nicht dringende betriebliche Gründe dagegenstehen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Discotheken.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von Paragr. 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

Nebenanlagen sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

1.3 Stellplätze und Garagen

Garagen können in und ausserhalb der Gebäude erstellt werden. Sie können freistehend oder an das Hauptgebäude angebaut sein.

1.4 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, max. 8,00 m betragen.

Die Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten.

1.5 Schutzflächen

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

1.6 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude kann frei gewählt werden.

1.7 Pflanzgebote

1. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro angefangene 300 qm ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind insbesondere zur Einbindung von Lager- und Parkflächen auf mindestens 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Die Bepflanzung ist jeweils im Baugesuch darzustellen und im Zusammenhang mit der Herstellung der Außenanlagen zu verwirklichen. Dieser Bepflanzungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

1.8 Aushubmaterial

Die EFH und die Höhenlage von Verkehrswegen ist so festzusetzen, daß ein weitestgehender Massenausgleich ermöglicht wird.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen.

Für den im Plangebiet nicht verwendbaren Bodenaushub ist die Verwertung an anderer Stelle nachzuweisen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

1.1

Es sind Flach- und Satteldächer mit DN 0° - 35° zulässig.

1.2

Dachaufbauten sind zulässig.

2. Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

(OK Decke bis UK Schwelle).

Sie sind auch zulässig, soweit sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergeben.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4. Sichtfelder

Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

5. Leitungen

Sämtliche Leitungen der strom- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln

6. Aussenflächen der Gebäude

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

7. Stellplätze Garagen und Hofflächen

Zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

Stellplätze und Hofflächen sind, soweit sie befestigt werden und aus der Sicht der Wasserwirtschaft keine Bedenken bestehen, mit wasserdurchlässigem Material auszuführen.

III. Hinweise

Lagerbehälter und Betriebstypen

Das Baugebiet befindet sich innerhalb des Karstgebietes der Schwäbischen Alb. Es wird dringend empfohlen, keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe zu verwenden. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes wird auf die Notwendigkeit der strengen Einhaltung der Vorschriften der §§ 19 g-1 WHG hingewiesen.

Es dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, welche eine Verunreinigung des Grundwassers besorgen lassen, die durch Auflagen nicht verhindert werden kann.

Baugesuche für Vorhaben, bei denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder wo gewerbliche Abwasser oder Sonderabfälle anfallen, sind dem WBA vorzulegen.

Archäologie - Bodenfunde

Bei Funden von Flurdenkmälern wie Feldkreuze, Bildstöcke, Inschriftentafeln oder historischen Grenzsteinen, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

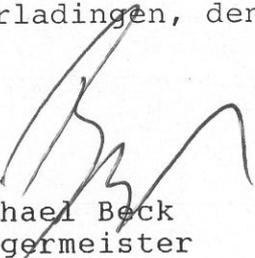
Dies gilt auch für den Ausschnitt archäologischer Fundstellen (Mauern, Gräben, Brandschichten, Scherben, Metallteilen und Knochen).

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Geologie

Das Plangebiet reicht zumindest an seiner Nordseite nahe an die natürliche Hangböschung zum Seetal heran. Sollten sich im Bereich Hangkante- Hangschulter Anzeichen eventueller Instabilitäten wie auffällige Geländesprünge, Spalten etc. ergeben, wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen. Dies gilt auch beim Antreffen von Unstetigkeiten in der Gründungssohle.

Burladingen, den 15.7.


Michael Beck
Bürgermeister

