



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

zum Bebauungsplan "Haupt IV" in Burladingen-Ringingen

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung  
(Paragr. 1-15 BauNVO)

1.12 Mass der baulichen Nutzung  
(Paragr. 16-21a 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 Paragr. 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.5 Mehrfamilienhäuser

Bei Mehrfamilienhäuser wird die Anzahl der Wohnungen auf 6 beschränkt.

## 2. Nebenanlagen

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

- a) Nebenanlagen im Sinne von Paragr. 14 Abs. 2 BauNVO
- b) Gerätehütten bis max 15 cbm
- c) Freisitze bis max. 25 cbm
- d) Holzlegen bis max. 30 cbm
- e) 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.

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

## 3. Stellplätze, Garagen und Hofflächen

Garagen können im Wohngebäude oder ausserhalb erstellt werden.

Stellplätze und Hofflächen sind, soweit sie befestigt werden, mit wasserdurchlässigem Material auszulegen.

## 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 m<sup>2</sup>, mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

## 8. Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwasserfassungen der Erpfgruppe. Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen dem Stand der Technik gemäß §§ 19g und 19h WHG entsprechen. Einwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden. Sickerschächte und Sickerstränge zur gezielten Versickerung von Abwasser und Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Paragr. 73 LBO)

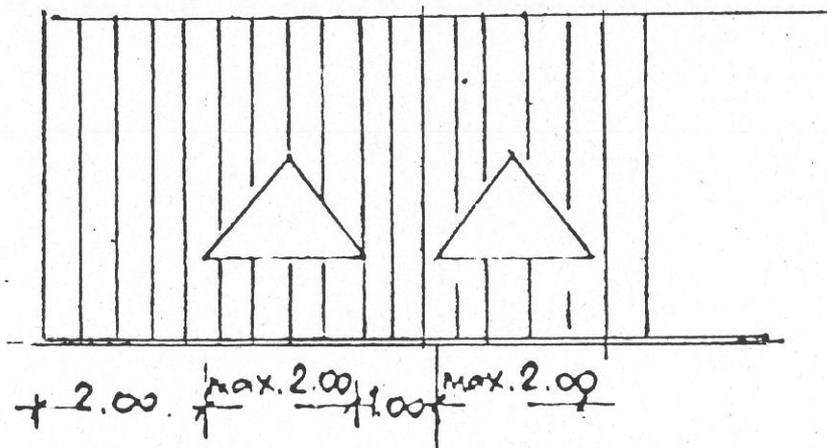
### 1. Dächer

1.1 Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 28 - 35 °.

1.2 Bei angebauten Garagen ist die Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.

Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:

a) Dreiecksgauben, gemäss nachstehender Zeichnung:



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

1.3 Die geneigten Dächer sind mit braunroten Flachdachpfannen einzudecken.

### 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. Sichtschutzwände

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

4. Baugrubenaushub

Anfallender Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) ist, soweit wie möglich, auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden; 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. 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 nichtglänzenden Materialien herzustellen oder mit entsprechend gedeckten Farben zu behandeln.

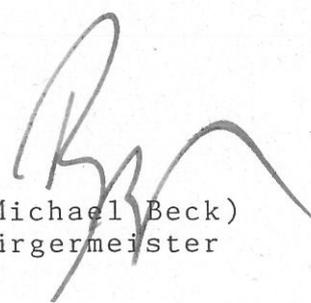
8. Zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

9. Bei Oberflächenbefestigungen im privaten Bereich sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

III. Hinweise:

- a) In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Behinderten, alten Menschen und Müttern mit Kleinkindern nach Möglichkeit miteinzubeziehen.
- b) Als Baugrund sind Festgesteine des Weißjuras beta unter vermutlich geringmächtiger Lockergesteinsüberdeckung zu erwarten. Auf einheitliches Gründungssubstrat ist zu achten.
- c) Bei Funden von Flurdenkmälern wie Feldkreuze, Bildstöcke, Inschriftentafeln oder historischen Grenzsteinen, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Dies gilt auch für den Anschnitt archäologischer Fundstellen (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile u. Knochen). Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Burladingen, den 25.08.1994



(Michael Beck)  
Bürgermeister