

Stadt Burladingen  
- Stadtbauamt -

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

zum Bebauungsplan "Häuslerwasen II" in Burladingen-Salmendingen

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.

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

Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.
2. Diskotheken

Nicht zulässig sind in beiden Gebieten:

Vergnügungsstätten und Nachtlokale

Betriebe der Naßverarbeitung wie Färbereien, Ausrüstungen usw.

**Genehmigt**

Balingen, den 08. DEZ. 1994



Landratsamt  
Zollernalbkreis

*Wolf*  
Wolf

## 1.2 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

## 1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

Das Aufstellen und Anbringen von Anlagen zur Außenwerbung entlang der K 7161 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht gestattet.

## 1.4 Werbeanlagen

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden.

Die amtlichen Signalfarben rot, gelb, grün dürfen nicht verwendet werden.

Lauflicht-/ Wechselschichtanlagen sowie Booster (Lichtwerbung) am Himmel, sind unzulässig.

Werbung auf dem Dach ist nicht zulässig.

## 1.5 Stellplätze und Garagen

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

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

## 1.6 Höhenlage der Gebäude

Im Bereich der II-geschossigen Bebauung wird festgesetzt:

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.

### 1.7 Schutzflächen

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

### 1.8 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude kann unter Einhaltung der Firstpfeile frei gewählt werden.

### 1.9 Pflanzgebote

1. Auf der mit Pflanzgebot belegten Fläche ist pro angefangene 150 qm einheimischer Laubbaum (Ahorn, Linde, Eiche usw.) zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind auf mind. 50 % der Fläche standortgerechte Sträucher, wie Hasel, Liguster, Weißdorn, Hartriegel, Schneeball usw. zu pflanzen und zu erhalten.
2. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro angefangene 300 qm einheimischer 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.

### 1.10 Aushubmaterial

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.

### 1.11 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwasserfassungen der Erpfgruppe. Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen dem Stand der Technik gem. §§ 19g u. 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

### 1. Dächer

#### 1.1

Es sind sämtliche Dachformen mit DN 10 - 35° zulässig. Ebenso sind Flachdächer zulässig.

#### 1.2

Dachaufbauten sind zulässig.

### 2. Kniestöcke

Talseits sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 25 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 1,50 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. Stauräume vor Garagen

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

## III. Hinweise

### 1. Archäologie - Bodenfunde

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

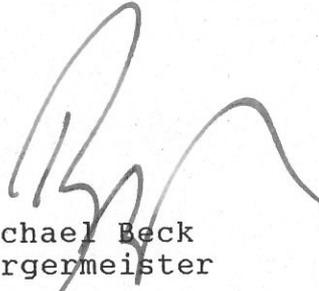
Dies gilt auch für den Ausschnitt archäologischer Fundstellen (Mauern, Gräben, Brandschichten, Scherben, Metallteilen und Knochen).

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

### 2. Geologie

Der Flurabstand des Grundwassers ist nach regionalen Grundwassergleichen Plänen gering. Schützende Deckschichten sind in nennenswertem Umfang nicht vorhanden. Die Ansiedlung von Betrieben, die mit grundwassergefährdenden Stoffen umgehen, ist daher nicht wünschenswert.

Burladingen, den 25.08.1994



Michael Beck  
Bürgermeister