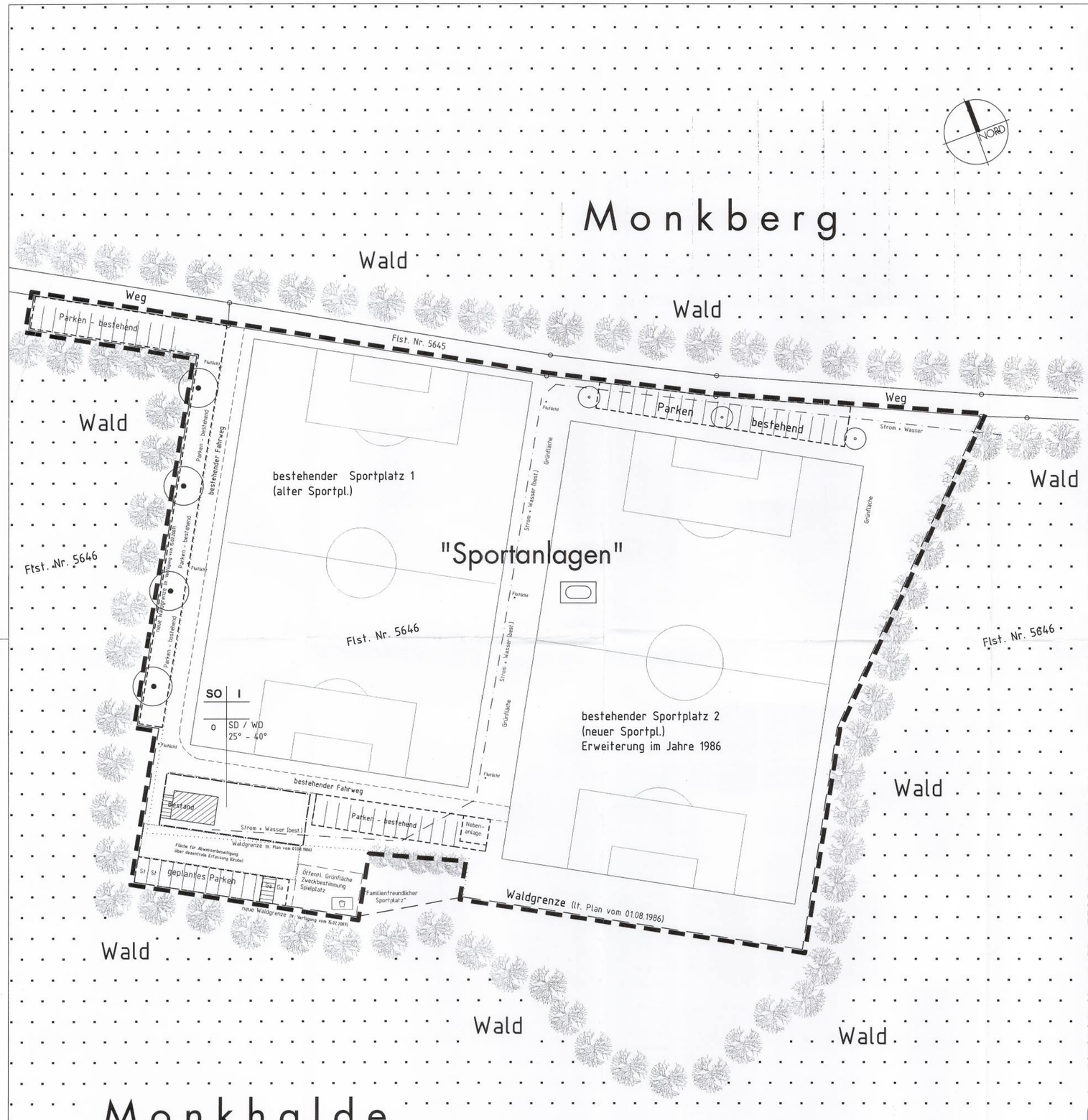

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

jeweils in der derzeit gültigen Fassung

Festsetzungen zum Bebauungsplan

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet (SO) für Sport- und Vereinsanlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse: I
Bauweise: Offene Bauweise

Örtliche Bauvorschriften:

1. Dachform / -neigung: Satteldach / Walmdach 25-40°

2. Es sind nur Dacheindeckungen in grüner, roter oder rotbrauner Farbe zulässig.

3. Die Außenfassaden sind aus nicht glänzenden Materialien, vorzugsweise aus Holz herzustellen.

4. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m allgemein zulässig.

5. Die nicht überbauten Flächen sind nach Möglichkeit als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten. Versiegelungen sind auf das Unvermeidbare zu beschränken, es sind (ausgenommen Zufahrtsstraßen) nur wassergebundene Oberflächen zugelassen.

6. Das bei Gebäuden und befestigten Freiflächen anfallende unschädliche Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

7. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB, §§ 1,2 BNatSchG). Anfallendes unbelastetes Aushubmaterial ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück wieder einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" des Umweltministeriums zu beachten.

Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen o.ä.) gemacht werden oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber o.ä.) angeschnitten werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

2. Das Plangebiet liegt in Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Langer Brunnen und Mühlhaldenquelle" des Zweckverbandes Alb-Wasserversorgungsgruppe XV.
Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.

3. Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von verkarsteten Massen kalken des Oberjuras. Das Festgestein kann von unterschiedlich mächtigem Bohnerzlehm bedeckt sein. Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, ist bei Anlage von Versicherungseinrichtungen wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Der Bohnerzlehm stellt einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar. Auf einheitliche Gründungsbedingungen der Fundamente ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, bei verkarstungsbedingten Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmerfüllten Spalten, etc.) wird eine objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Das Sportgelände ist im Flächennutzungsplan als Fläche für sportliche Anlagen dargestellt.

4. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Oberes Starzeltal und Zollerberg" vom 19.12.1972.

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des Flurstückes 5646 auf Gemarkung Salmendingen, es gilt der vom Planungsbüro Straubinger gefertigte Plan vom 11.09.2006.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sportgelände ausgewiesen.
Nun hat der Sportverein Salmendingen einen Bauantrag auf Anbau und Umbau des bestehenden Vereinsheimes gestellt. Die Genehmigung kann ohne die Grundlage eines Bebauungsplanes nicht erteilt werden, daher soll nun das gesamte Gebiet im Rahmen eines Bebauungsplanes überplant werden.

3. Bisherige Bauleitplanung

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan Fläche für sportliche Anlagen ausgewiesen. Für den Planbereich besteht bisher noch kein Bebauungsplan.

4. Erschließung

Die Erschließung kann über das bestehenden Straßen- und Feldwegenetz erfolgen. Die Erschließung mit Strom und Wasser ist gegeben, das anfallende Abwasser ist dezentral zu erfassen und einer geordneten Beseitigung zuzuführen. Ein Anschluss an die Ortskanalisation ist wirtschaftlich nicht möglich. Es sind somit keine weitergehenden Erschließungsarbeiten erforderlich.

5. Bodenordnung

Sämtliche Flächen im Planbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Burladingen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Planbereich sind bereits bauliche Anlagen vorhanden (Rasenspielfelder mit Vereinsgebäude und Parkplätzen). Durch die jetzt vorgesehene Überplanung soll die Erweiterung des Vereinsgebäudes ermöglicht werden. Dadurch wird für eine kleine Teilfläche des Planbereichs erstmals eine bauliche Nutzung festgesetzt. Hierin ist ein Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB bzw. § 8a BNatSchG zu sehen, der zu mindern oder auszugleichen ist.
Durch die Bebauung ist keine großflächige dauerhafte Versiegelung zu erwarten, gleichwohl wird sich das Landschaftsbild durch die Verwirklichung des Anbaues an das Vereinsheims geringfügig ändern. Die öffentlichen Belange überwiegen im Verhältnis zum vorgenommenen Eingriff.

Dies ist in erster Linie auch unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass es sich hier hauptsächlich um Flächen handelt die bisher bereits als Sportgelände genutzt werden.
Die Flächen weisen keine Besonderheiten für Naturhaushalt, Wasser, Luft, Boden oder Klima auf. Auch sind keine unter besonderem Schutz stehenden Flächen mit wertvollen Pflanzen oder Tiervorkommen betroffen.
Durch die im Plangebiet weitgehend vorgeschriebene Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Verpflichtung zur örtlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird der Oberflächenwasserabfluss verringert und die Retentionsfähigkeit erhalten.
Die auf der Grundlage der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgleichbar.
Die für die neu geplanten Stellplätze im Süden des Vereinsheimes verloren gehende Waldfläche wird durch die standortgerechte Aufforstung im Verhältnis 1:2 außerhalb des Plangebietes ausgeglichen .
Es wird auf den Umweltbericht und den Grünordnungsplan verwiesen.

Aufgestellt:

Burladingen, den 22. 10. 07

Harry Ebert
Bürgermeister

Dieser Lageplan stimmt nicht exakt mit dem Liegenschaftskataster überein! Die Lage des Gebäudes und der Spielfelder wurden aus dem Lageplan des Stadtbauamtes Burladingen vom 01.08.1986 übernommen. (Erweiterung Sportgelände)

ZEICHENERKLÄRUNG:

SO — **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BaunNVO)
Sondergebiet für Sport- und Vereinsanlagen gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

I — **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse

0 — **3. Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 BauNVO

4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Fläche für die Abwasserbeseitigung

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)
Rasenspielfeld
Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

9. Baugestaltung (§ 73 LBO)

25° - 40°
SD / WD

Dachneigung
Satteldach / Walmdach

9. Zeichenerklärung der Plangrundlage

bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Versorgungsleitungen (Strom + Wasser)
Waldgrenze

I. Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB beschlossen am: 28.09.2006

2. Zustimmung zum Entwurf am: 28.09.2006
3. Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt und Beteiligung der Bürger am: 23.11.2006

4. Beteiligung der TÖB am: 16.11.2006

5. Beratung und Beschlussfassung über die Bedenken und Anregungen am: 24.05.2007

6. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes
vom 13.07.2007
bis 13.08.2007

7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung am: 28.06.2007

8. Behandlung der eingegangenen Anregungen
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen am: 27.09.2007

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Burladingen vom 27.09.2007 überein.

Ausgefertigt:
Burladingen, den 22. 10. 07

Harry Ebert
Bürgermeister

In Kraft getreten gem. § 12 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am: 31. 10. 07

Bestätigung der vorstehenden Verfahrensvermerke

Burladingen, den 02. 11. 07

Harry Ebert
Bürgermeister

Stadt Burladingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan "Sportgelände Monk" in Burladingen-Salmendingen

Maßstab: 1/500

Gefertigt:, Burladingen, den 15. 10. 07

Anerkannt, Burladingen, den 22. 10. 07