

Stadt Burladingen  
- Zollernalbkreis -

**Genehmigt**

Balingen, den 13. AUG. 1933



Landratsamt  
Zollernalbkreis

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

Baumann

zum Bebauungsplan "Hebsack II" in Burladingen-Starzeln.

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

Das Gebiet ist zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

1.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I  
Talseits dürfen die Gebäude, II-geschoßig in Erscheinung  
treten.

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäss Paragr. 22, Abs. 2 BauNVO  
festgesetzt.

1.4 Ausnahmen

Die in Paragr. 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind  
allgemein, jedoch ohne die Punkte 4, 5, 6 (Ställe für Kleintier-  
haltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) zulässig, sofern die  
allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.  
(Paragr. 1 Abs. 6 BauNVO).

Die in Paragr. 6, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind  
nicht zulässig.

## 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 und Garagen

Garagen und Stellplätze können an den ausgewiesenen Stellen erstellt werden. Die Standorte sind nur Gestaltungsvorschläge. Tiefgaragen sind ebenfalls zulässig.

## 4. Höhenlage der Gebäude

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut) darf gemessen am tiefsten Schnittpunkt der Gebäude mit dem natürlichen Gelände

max. 4,0 m bergseits

und max. 6,5 m talseits

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. Pflanzangebot

Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen pro angefangene 250 qm mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Bei den Festsetzungen für den Gehölzbestand am Wassergraben und die anschließende Fläche mit Heckenbereichen, alten Streuobstbäumen, Feuchtgebieten und Hochstaudenfluren, handelt es sich um ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Nr. 25b BauGB zum Schutz der vorhandenen Biotopstrukturen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

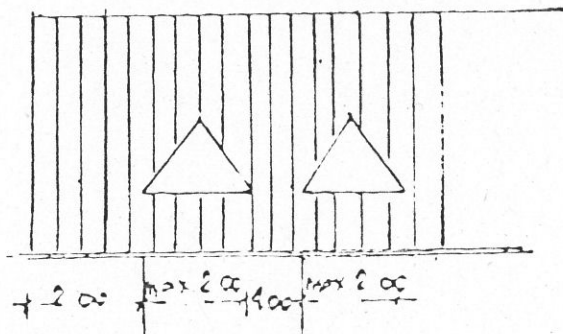
### 1. Dächer

1.1 Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 28 - 35°

1.2 Die geneigten Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.

1.3 Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:

a) Dreiecksgauben, gemäss nachstehender Zeichnung



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

### 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 Rückspüngen 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. Aufschüttungen - Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub ist unter Beachtung des Uferstreifens soweit irgend möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen.

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.

Hinweise:

1. Das Auffinden von Flurdenkmälern, wie Feldkreuze, Bildstöcke, Inschriftentafeln oder historischen Grenzsteinen, ist dem Landesdenkmalamt mitzuteilen. Dies gilt auch für das Antreffen vorgeschichtlicher Siedlungsfunde.
2. Die ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der geplanten B 32, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Es wird darauf hingewiesen, daß sich die Straßenbauverwaltung deshalb nicht an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionschutzmaßnahmen beteiligt.
3. Baugesuche von Bauvorhaben, die an den Wassergraben angrenzen, sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zur Stellungnahme vorzulegen.

Burladingen, den 04.07.1991



~~(Höhnle)~~  
Bürgermeister