

Stadt Burladingen
 Gemarkung Starzeln
 Landkreis Zollern-Alb

überarbeiteter Entwurf 25.07.96

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
 wurde mit Verfügung vom 10. Sep. 1998
 abgeschlossen.

**Textteil zur Änderung des
 Bebauungsplanes "HEBSACK I"**

Balingen, 10. Sep. 1998
 Landratsamt Zollernalbkreis



A. Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes sind:

- Lageplan im Maßstab 1:500
- Beiplan mit Darstellung der Änderungen gegenüber des genehmigten Bebauungsplanes vom 20.10.1981 im Maßstab 1:500
- Textteil zur Änderung des Bebauungsplanes
- Textteil des genehmigten Bebauungsplanes vom 30.10.1981
- Begründung der Änderung

B. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauEr1G) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I, S. 622)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSCHG) i.d.F. vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 481)

C. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hebsack" in der Fassung des genehmigten Planes vom 30.10.81 (in Kraft getreten am 12.11.81) außer Kraft.

D. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, nicht zulässig sind entgegen § 6 (2) im gesamten Geltungsbereich: Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen).

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Maximale Traufhöhe

gem. § 16 BauNVO.

Die maximale Traufhöhe (THmax.) ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgelegten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH).

In Teilbereichen des Plangebietes ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im jeweiligen Baufenster eingeschrieben. In den Bereichen, wo noch keine EFH festgelegt ist, ist diese im Zuge des Kenntnissgabe- bzw. Genehmigungsverfahrens mit der Gemeinde abzuklären.

Hinweis: Bei hangaufwärts liegenden Gebäuden (von der Straße aus gesehen), bezieht sich die EFH nicht auf das von der Straße aus sichtbare UG (Einlieger), sondern auf das darüber liegende Geschoß (Hauptwohnung).

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

- 3.1 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- 3.2 E = wie offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 D = wie offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4 a₁= abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, Gebäude sind entweder als Grenzbau oder mit dem gesetzlichen Grenzabstand zu errichten.
- 3.5 a₂= abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, Gebäude sind entweder als Grenzbau oder mit dem gesetzlichen Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im Lageplan (Baugrenze).
- 4.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehaupttrichtungen. Nebenfirste sind wie eingezeichnet zulässig, die Gebäudehaupttrichtung ist jedoch deutlich einzuhalten.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO ist generell zulässig. Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.
- 5.3 Vor Garagen ist ein 5,00 m langer Stauraum zur Straße vorzusehen.

6. Sonstige von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

- 6.1 Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahn von jeder sichtbehindernden Nutzung (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedigungen und Bepflanzung) freizuhalten.
- 6.2 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Lageplan eingezeichnet, sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

In Teilbereichen des Plangebietes sind Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt und in den jeweiligen Baufenstern eingeschrieben. Die festgesetzte EFH kann in begründeten Sonderfällen bis zu +/- 0,25 m über- bzw. unterschritten werden bzw. gegebenenfalls im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde abweichend festgesetzt werden.

Die Höhenlage des vorhandenen und geplanten Geländes sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist durch beglaubigte Höhenangaben nachzuweisen und der vorhandene und der geplante Geländeverlauf in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren darzustellen.