

**Stadt Burladingen**  
**Zollernalbkreis**  
**Anlage 2**  
**zur Satzung über die**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Kirchsteige“**  
**im Stadtteil Starzeln**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 24.02.2001/02.02.2002, werden folgende

**TEXTL. FESTSETZUNGEN**  
**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I.S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (Gbl. 1997 S. 101)

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

Aufgrund des §9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§1 - 23 BauNVO werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 2 BauNVO):
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (WA und MI gem. §4 und 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§1 Abs. 2, Ziffer 3 und 6 BauNVO).
  - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, im Mischgebiet Nutzungen nach §6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO zulässig.
  - 1.3 Schank-, Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
  - 1.4 Nutzungen nach §4 Abs. 3 und §6 Abs. 2 Ziffer 8 sowie §6 Abs. 3 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten werden gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):
  - 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag, wobei das zweite anrechenbare Vollgeschoss nur im DG, nicht aber im UG liegen darf.
  - 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
  - 2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem Planeintrag.

## 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §9 Abs. 2 BauGB).

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude wird auf die im Plan eingetragenen Höhen bezogen auf Normal - Null - Höhe (NN-Höhe) festgelegt. Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

Die max. Traufhöhe beträgt 3,70 m. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut. Bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von 4,70 m zulässig.

Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet. Die max. Firsthöhe über EFH bis OK Firstziegel beträgt beim WA und MI 7,50 m.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO):

3.1 Es ist „offene Bauweise“ nach §22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser je nach Planeinschrieb zulässig.

3.3 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgelegt.

## 4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

### 4.1 Überbaubare Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§23 Abs. 3 BauNVO).

4.2 Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Es sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen pro Grundstück erlaubt.

## 5. Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Bei Garagenanbauten und Grenzgaragen sind diese auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen (außer den nach Ziffer 6.1 freizuhaltenden Flächen).

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Taufseitig angebaute Garagen sind unter einem abgeschleppten Dach herzustellen.

In anderen Fällen sind die Garagen mit einem Sattel- oder abgewalmten Dach von mind. 25° Dachneigung zu versehen.

Flachdachgaragen können, soweit sie mit einer Dachbegrünung in den Hang mit mindestens der Hälfte ihrer seitlichen Ansichtsfläche integriert sind oder als Terrassenanbau ausgebildet werden, zugelassen werden; ansonsten sind freistehende Flachdachgaragen nicht zulässig.

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,0 m reduziert werden.

In Fällen zusammengebauter Garagen muss die Traufhöhe und Dachneigung der Nachbargarage entsprechen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB):

6.1 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderendem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

7. Öffentliche Grünflächen und Siedlungsgrün (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Auf Grund der geringen baulichen Ausdehnung sind keine öffentlichen Grünbereiche vorgesehen.

7.2 Pflanzgebot

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind hochstämmige, großkronige Laubbäume an den im Lageplan (Anlage 1) festgelegten Standorten zu pflanzen.

7.3 Pflanzenerhalt

Für die im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten vorhandenen Obstbäume besteht ein Erhaltungsgebot.

8. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.

9. Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

9.1 Leitungsrecht (LR)

Allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und anderer Versorgungsträger.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.  
Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

10.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

10.2 Duldung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksseiten unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von 30 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

11. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser sowie Drainagen sind getrennt in die vorgesehene Regenwasserkanalisation abzuleiten.  
Diese wird einem vorhandenen Wassergraben bzw. einer best. Frischwasserdole in der Kirchsteige als Vorfluter zugeführt.

Die Ableitung erfolgt i.R. des §1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999. Auf Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriftensatzung wird hingewiesen.

## **12. Schutz des Mutterbodens (§202 BauGB)**

- 12.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.
- 12.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederanddeckung / Verarbeitung zwischen zu lagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

## **C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§9 ABS. 6 BauGB) UND HINWEISE**

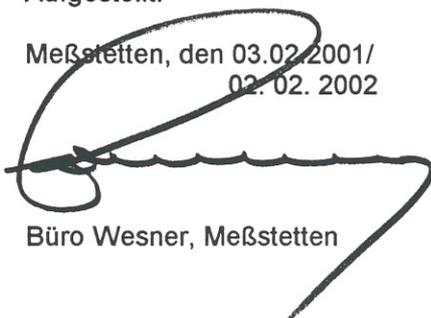
1. Das Landesdenkmalamt ist gemäß §20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.
2. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg weist darauf hin, dass im Planbereich rutschempfindliche Hangablagerungen über Braunjura-Tonen bzw. Tonsteinen den oberflächennahen Baugrund bilden. Es wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse im Vorfeld von Baumaßnahmen ingenieurgeologisch beurteilen zu lassen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf eine standsichere Gründung zu beachten.

## **D. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN**

- 1.1 Es wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.
- 1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und unterhalten werden.
- 1.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden. Statt dessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 1.4 Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und zu nutzen. Überläufe können entsprechend Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriftensatzung versickert werden.
- 1.5 Bauliche Vorkehrungen ( Niedrigenergiebauweise ) zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ( großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw. ) sind erwünscht.

Aufgestellt:

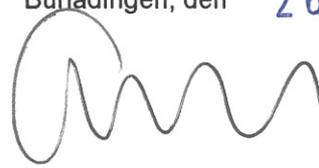
Meßstetten, den 03.02.2001/  
02.02.2002



Büro Wesner, Meßstetten

Ausgefertigt:

Burladingen, den 26. 11. 02



Ebert, Bürgermeister