

Festsetzungen zum Bebauungsplan

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung**
Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
3. **Gebäudehöhen**
Die Gebäudehöhen dürfen bei IV Vollgeschossen nicht höher als 14 m sein. Dabei wird jeweils an der tiefsten Stelle des an den Hausgrund angrenzenden gewachsenen Boden bis zum Bezugspunkt bei der Traufe gemessen. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Überkante Dachhaut.

Örtliche Bauvorschriften:

1. Die Dachform der Hauptgebäude bestimmt sich nach dem Planeeinschrieb im Lageplan. Die Dachneigungen werden wie folgt festgelegt:

Alle Dachformen sind grundsätzlich zulässig.
Bei Satteldächern mit Mittelfirst bis DN 20°.
Bei Gebäuden mit Wohnnutzung bis max. DN 38°.
Bei Sheddächern und asymmetrischen Satteldächern mit talseits verschobenem First sind auf einer Dachseite max. 30° und auf der anderen Seite max. 80° DN zulässig.
2. Garagen, die nicht in das Hauptdach mit gleicher Dachneigung einbezogen werden, sind entweder mit Flachdach oder mit einem Satteldach gleich der Dachneigung des Hauptdaches zu versehen.
3. Kniestöcke sind bis maximal 25 cm zugelassen. Darüber hinaus sind Kniestöcke nur zugelassen, wenn sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlagen ergeben.
4. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m allgemein zulässig.
5. Die nicht überbauten Flächen sind nach Möglichkeit als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten. Versiegelungen sind auf das Unvermeidbare zu beschränken.

6. 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.
7. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Gartenhäusern, Gerätehütten, Ställen für Kleintierhaltung u.ä. Einrichtungen zugelassen, soweit sie den Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücken selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
8. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung der EnBW zulässig. Bei Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein Mindestabstand von 3 m zwischen den Leisterseilen und eventuellen Ästen eingehalten wird.

Hinweise:

1. Angesichts archäologischer Funde aus dem unmittelbaren Nahbereich ist folgendes zu beachten:
 1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen.
 2. Sollten archäologische Funde oder Befunde angetroffen werden, ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf die Regelung des § 20 DSchG wird verwiesen.
2. Nach vorläufiger Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich lehmiger und weitgestufter Hangschuttdecken mit nicht genau bekannter Mächtigkeit, die von verkarsteten Kalksteinen des Oberjuras unterlagert werden. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Der lehmige Hangschutt bildet einen heterogenen, mit Kalksteinblöcken durchsetzten und teilweise setzungsempfindlichen Baugrund. Geländeanschnitte und / oder Baugruben in den bindigen Hangschuttablagerungen können insbesondere bei Schichtwasserführung rutschgefährdet sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten können ggf. objektbezogene Baugrunduntersuchungen notwendig werden.

Ausgefertigt:
Burladingen, den 21.05.2008


Harry Ebert
Bürgermeister

