

Stadt Burladingen  
- Zollernalbkreis -

**Genehmigt**

Balingen, den 02. APR. 1993



Landratsamt  
Zollernalbkreis

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

zum Bebauungsplan "Heintal I" in Burladingen-Melchingen.

Baumann

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Paragr. 9 Abs. 1-3 BBAugG)

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

1.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I

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 Pkt. 6 (Ställe für Kleintierhaltung) 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.

In Freihaltezonen sind Nebenanlagen und Werbeanlagen nicht zulässig.

### 3. Stellplätze und Garagen

- a) Garagen können im Wohngebäude oder ausserhalb erstellt werden.
- b) Die ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze dürfen nicht als Grundstückszufahrten benutzt werden.
- c) Zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze ist, senkrecht gemessen, ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten

### 4. Höhenlage der Gebäude

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnitt Aussenwand/Dachhaut) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten bergseitigen Berührungspunkt mit dem gewachsenen Gelände 3,50 m 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. Pflanzgebot

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

- b) Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebot für Randbepflanzung

Im Bereich des ausgewiesenen Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebotes ist die vorgesehene Anzahl von Bäumen und Büschen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.



Die geplante Baumhecke ist wie folgt anzulegen:

- es sind durchgehend drei Pflanzreihen anzulegen
- in den einzelnen Pflanzreihen soll folgendes Pflanzgut in den nachstehend genannten Anteilen und Qualitäten eingebracht werden:

Mittlere Pflanzreihe

Heister 2 x verschult, 150 - 200 cm

1. Stieleiche - *Quercus robur* 20 %
2. Bergahorn - *Acer pseudoplatanus* 20 %
3. Spitzahorn - *Acer platanoides* 20 %
4. Winterlinde - *Tilia cordata* 15 %
5. Vogelkirsche - *Prunus avium* 10 %
6. Wildbirne - *Pyrus pyraster* 10 %
7. Esche - *Fraxinus excelsior* 5 %

Randliche Pflanzreihen

Sträucher, 80 - 100 cm

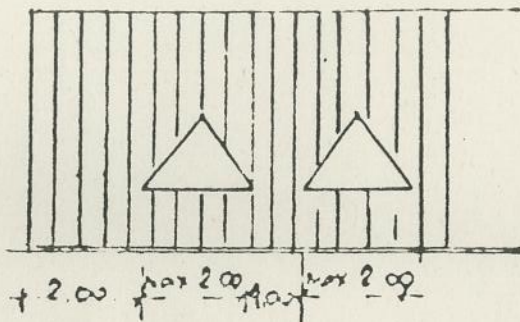
1. Weißdorn - *Crataegus monogyna* 9 %
2. Feldahorn - *Acer campestre* 9 %
3. Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea* 9 %
4. Haselnuß - *Corylus avellana* 9 %
5. Hundsrose - *Rosa canina* 9 %
6. Mehlbeere - *Sorbus aria* 8 %
7. Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana* 8 %
8. Wildapfel - *Malus sylvestris* 7 %
9. Hainbuche - *Carpinus betulus* 7 %
10. Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus* 5 %
11. Vogelbeere - *Sorbus aucuparia* 4 %
12. Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus* 4 %
13. Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra* 4 %
14. Schlehe - *Prunus spinosa* 4 %
15. Liguster - *Ligustrum vulgare* 4 %

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Paragr. 111 LBO)

1. Dächer

- 1.1 Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 28 - 36°
- 1.2 Bei angebauten Garagen ist die Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.
- 1.3 Die geneigten Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.

- 1.4 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 Rücksprüngen 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. Bauaushub

Anfallender Bauaushub ist, soweit irgend möglich, zur Geländegestaltung 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.
9. Lagerbehälter

Das Plangebiet liegt in dem grundwassersensitiven Karstgebiet der Schwäbischen Alb. Aus wasserwirtschaftlicher und hadrogeologischer Sicht wird deshalb dringend empfohlen, keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe zu verwenden. Dies gilt für alle Materialien im Behälterbau.

### III. Hinweise

#### 1. Denkmalschutz

Bei Funden von Flurdenkmälern wie Feldkreuzen, Bildstöcken, Inschriftentafeln oder historischer Grenzsteine ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Dies gilt auch für den Anschnitt archäologischer Fundstellen, (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen).

Auf Paragr. 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### 2. Geologie - Gründung

Bei der Gründung der Gebäude ist auf ein einheitliches Gründungssubstrat zu achten.

#### 3. Lärmschutz

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der K 7104.

Burladingen, den 27.08.1992



(Höhnle)  
Bürgermeister