



Stadt Burladingen  
Zollernalbkreis

# **Bebauungsplan „Ringinger Tal I, 1. Änderung“**

Planungsrechtliche Festsetzungen,  
örtliche Bauvorschriften und Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 8. Januar 2026



## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahrensvermerke .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	4
4	Nachrichtliche Übernahme.....	9
5	Hinweise .....	9
6	Pflanzlisten .....	13
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	14
8	Begründung Teil A allgemein .....	17
	Städtebauliches Konzept.....	Anhang
	Umweltbeitrag .....	Anhang
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) .....	Anhang

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 23.11.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 07.12.2023
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 23.11.2023
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 07.12.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 11.12.2023	bis 16.01.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 11.12.2023	bis 16.01.2024
Beschluss über Bedenken und Anregungen, Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am am
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)		am
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom	bis
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Burladingen übereinstimmen.

Burladingen, den

---

Davide Licht  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Burladingen, den

---

Davide Licht  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

**Nachbarrechtsgesetz (NRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ getroffen worden.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit III festgesetzt.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach beträgt 9,50 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bis zur Oberkante der Attika.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Die EFH darf höchstens 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist der höchste Schnittpunkt, zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Eine abweichende Erdgeschossrohfußbodenhöhe kann nur ausnahmsweise aus verkehrs- oder entwässerungstechnischen Gründen zugelassen werden. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

#### 5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe eines Baugrundstücks beträgt mindestens 110 m<sup>2</sup> und maximal 170 m<sup>2</sup>.

#### 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können in das Wohngebäude eingebaut oder mit gemeinsamer Dachfläche angebaut werden.

#### 7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Festsetzungen zu den im Plan dargestellten Leitungsrechten sind zu berücksichtigen (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 10).

#### 8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Grundstückszufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

#### 9. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

#### 10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Telekommunikationslinien sind auf Privatgrundstücken Leitungsrechte mit einem Schutzstreifen von 0,50 m, jeweils von der Leitungsmitte gemessen, festgesetzt.

Nutzungen sowie Verlegungen der Leitungen und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind nur nach Prüfung und Zustimmung der Leitungsbetreiber zulässig.

## 11. Abwasserentsorgung und Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Flachdach anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist durch eine extensive Dachbegrünung auf der Dachfläche zurückzuhalten. Der Substrataufbau ist mit mindestens 0,15 m auszuführen.

Zur Nutzung des überschüssigen Dachwassers ist eine Brauchwasserzisterne von mind. 3 m<sup>3</sup> zu installieren. Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

Das Überreich sowie das häusliche Abwasser sind über den öffentlichen Kanal abzuleiten.

## 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Maßnahme 1 (M1)**

#### **Gestaltung der privaten befestigten Flächen**

Befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrasen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen um das Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

### **Maßnahme 2 (M2)**

#### **Gestaltung der unbefestigten Flächen**

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf diese Flächen ist das Pflanzgebot 1 (PFG 1) anzurechnen.

### **Maßnahme 3 (M3)**

#### **Vermeidung von Steingärten**

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wackeln) ist nicht zulässig.

### **Maßnahme 4 (M4)**

#### **Verwendung von sonstigen nicht durchwurzelbaren Materialien**

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

### **Maßnahme 5 (M5)**

#### **Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Auf Beleuchtung der Fassaden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist zu verzichten.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener Vorkehrungen.

#### Vögel:

##### **Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)**

Gehölzentnahmen sind außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

##### **Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)**

Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben mittels zielgerichteter Fassadengestaltung.

### 13. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von Spielanlagen und -geräten sind zulässig.

### 14. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Die Maßnahme 2 (M2) und die Maßnahme 3 (M3) sind zu berücksichtigen (vgl. Festsetzung Nr. 12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

#### **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

##### **Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten**

Je angefangene 120 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 2 sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Fällung zu ersetzen.

#### **Aufgestellt:**

Balingen, den

#### **Ausgefertigt:**

Burladingen, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Davide Licht  
Bürgermeister

## 4 Nachrichtliche Übernahme

### Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ringinger Tal I, 1. Änderung“, Burladingen befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Oberes Vehlatal“ (WSG-Nr-Amt 417121), Wasserschutzgebietszone III und IIIA.

## 5 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung eingesehen werden können.

### 1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Oberes Vehlatal“ und dient als Grundwasserneubildungsfläche. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 01.12.1989 sowie die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung (AwSV) vom 11.02.1994 in der jeweils gültigen Fassung sind genau einzuhalten. Die Schutzgebietsverordnung kann im Landratsamt Zollernalbkreis, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz eingesehen werden. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karstgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkantung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluf Grundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

Durch künstliche Markierungsversuche sind für die weitere Umgebung Nachweise erbracht worden, die die Relevanz punktueller möglicher Schadstoffeinträge für die genutzten Grundwasservorkommen und Trinkwasserfassungen belegen.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Sigmaringen anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

## 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubes werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksame Bodenschicht nicht verkleinert.

## 3. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Wohlgeschichtete-Kalke-Formation, die von Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen überlagert wird. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 4. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung Burladingen anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 5. Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren (vgl. Vermeidungsmaßnahme 2, planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11).

In diesem Zusammenhang wird auf die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, verwiesen. Die Vogelschlaggefahr steigt mit dem Anteil von Glas und der Größe der Glaselemente an einer Fassade oder einem Bauwerk. Bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen gemäß LAG VSW (2021) kann ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko eines Bauwerkes oder Fassadenabschnittes vermieden oder vermindert werden. Als geeignete Maßnahmen sind zum Beispiel zu nennen:

- Unterteilung von großen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen in kleinere Elemente
- Fassadenabschnitt mit zusammenhängenden Glasflächen durch Markierung sichtbar machen

Baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken.

## 6. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Demnach sind Neubauten von Gebäuden und Gebäude mit grundlegenden Dachsanierungen mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Auf die Möglichkeit der Kombination einer Dachbegrünung mit Solaranlagen wird hingewiesen. Es wird empfohlen eine ökologisch hochwertige Dachbegrünung mit entsprechendem regionalem Saatgut zu realisieren. Die Pflege der Begrünung (u.a. gießen) ist sicherzustellen.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren gesichert weitgehend minimiert werden.

## 7. Rettungshubschrauber und Hubschrauberlandeplatz Firma Trigema GmbH & Co.KG

Das Plangebiet befindet sich im Umkreis von 1,5 km um den Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber. Des Weiteren befindet sich im Süden von Burladingen der Hubschrauberlandeplatz Burladingen, Fa. TRIGEMA gem. AVV NfL I – 36/06 (bei Anflugfläche handelt es sich um eine Primärfläche, welche nicht durchdrungen werden soll).

Folglich muss die Luftfahrtbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart für alle zukünftigen Bauanträge im betroffenen Gebiet während der gesamten Bauphase angehört werden, um über die Auflagen bei Bautätigkeiten, Hinderniskennzeichnungen von Kränen oder ähnlichen hohen Baugeräten entscheiden zu können.

In Abhängigkeit der Bauwerkshöhe kann ggf. z. B. ein Kennzeichnungserfordernis als Luftfahrthindernis gem. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 24.04.2020, geändert am 15.12.2023 (BAnz AT 30.04.2020 B4 und BAnz AT 28.12.2023 B4) bestehen.

Erforderliche Krane oder sonstige Gerätschaften sind dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 vor Stellung in jedem Fall zur Betrachtung / Prüfung vorzulegen, da hier ggf. ein Eindringen in die Hindernisometrie gegeben sein kann bzw. ein Kennzeichnungs- und Veröffentlichungserfordernis als Luftfahrthindernis besteht.

## 8. Außenbeleuchtung

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

## 6 Pflanzlisten

<b>Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)</b>	
<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Berg-Ahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Hänge-Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogel-Kirsche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)

<b>Pflanzliste 2: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten für den Zollernalbkreis</b>	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

<b>Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)</b>	
<i>Acer campestre</i>	(Maßholder, Feld-Ahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Gewöhnliche Hasel)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gewöhnlicher Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Rhamnus cathartica</i>	(Echter Kreuzdorn)
<i>Rosa canina</i>	(Echte Hunds-Rose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Sorbus aria</i>	(Echte Mehlbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommer-Linde)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gewöhnlicher Schneeball)



Stadt Burladingen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Ringinger Tal I, 1. Änderung“

## 7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf

zur erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 8. Januar 2026



Für die Gestaltung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ringinger Tal I, 1. Änderung“, Burladingen liegenden Grundstücke werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 1.1 Dachform

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zugelassen.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen sind alle Dachformen und -neigungen zulässig.

### 1.2 Dacheindeckung

Flachdächer sind zu begrünen (vgl. Festsetzung Nr. 11 Beseitigung des Niederschlagswassers).

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

### 1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde (Metall-) Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

## 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

## 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist. Zum Boden ist deshalb ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m zur Fahrbahn zurückzusetzen. Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen

Verkehrsfläche darf maximal 0,80 m betragen. Einfriedungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

Geschlossene bauliche Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoff sind nicht zulässig.

**Aufgestellt:**

Balingen, den

**Ausgefertigt:**

Burladingen, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

Davide Licht  
Bürgermeister



Stadt Burladingen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan „Ringinger Tal I, 1. Änderung“

## 8 Begründung Teil A allgemein

Planungsstand: Entwurf

zur erneuten Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung: 8. Januar 2026



## Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	19
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	19
1.2	Städtebauliches Konzept zum Wohngebiet „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ .....	20
1.3	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	22
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	23
2	Erschließung.....	24
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	24
2.2	Energieversorgung .....	24
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	24
3	Übergeordnete Planungen.....	24
3.1	Regionalplan.....	24
3.2	Flächennutzungsplan.....	25
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	25
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	26
6	Bebauungsplanverfahren.....	28
7	Natur und Landschaft .....	29
8	Flächenbilanz .....	29

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ringinger Tal I“ .....	19
Abbildung 2: Lage des Plangebiets, Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ .....	21
Abbildung 3: Hauspläne und 3D Modell, Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ .....	21
Abbildung 4: Schnitt zur beispielhaften Wohnbebauung, Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ .....	21
Abbildung 5: Bestandsaufnahme .....	22
Abbildung 6: Übersichtslageplan .....	23
Abbildung 7: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	23
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013.....	24
Abbildung 9: Ausschnitt des FNP .....	25

# 1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

## 1.1. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Stadt Burladingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ einen Teilbereich des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Ringinger Tal I“ zu ändern, um für die bisher unbebaute Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Des Weiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der bestehende Spielplatz planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung ist es, eine im rechtskräftigen Bebauungsplan für Garagen vorgesehene Fläche zum Teil als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen. Zudem soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzte Fläche entsprechend dem derzeitigen Bestand nach Süden hin erweitert und planungsrechtlich gesichert werden.

Um der steigenden Nachfrage nach neuen Wohnungen gerecht zu werden, werden im geplanten Wohngebiet sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen. Dabei sind mindestens 3 Wohneinheiten zu realisieren. Die Umsetzung der tatsächlichen Zahl an Wohneinheiten soll im Zuge der Bauplatzvergabe seitens der Stadtverwaltung Burladingen gesteuert werden.

Um die Möglichkeiten einer verdichteten Bebauung auf einer nur ca. 457 m<sup>2</sup> großen Fläche zu veranschaulichen, wurde für den Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes ein Städtebauliches Konzept mit einer 3D Visualisierung entwickelt, welches für das Plangebiet Doppelhäuser mit einer Höhe von bis zu 9,50 m vorsieht. Es stellt die Grundidee dar eine städtebaulich qualitative Bebauung auf Grundstücken mit einer Größe von ca. 114 m<sup>2</sup> zu realisieren und berücksichtigt die aktuellen Anforderungen an den Klima-, Arten und Umweltschutz.

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauplätzen an diesem Standort kann eine effiziente Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur erfolgen. Der Flächen- und Ressourcenverbrauch für neue Bauplätze wird dadurch indirekt verringert.

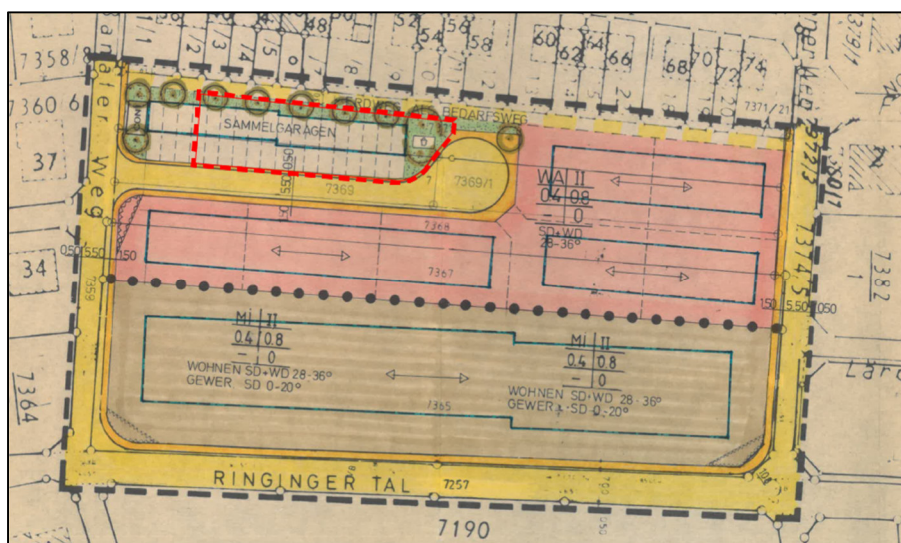


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ringinger Tal I“ (Plangebiet = rote Balkenlinie)

## 1.2. Städtebauliches Konzept zum Wohngebiet „Ringinger Tal I, 1. Änderung“

Das zukünftige Wohngebiet „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ wird auf Grundlage eines Städtebaulichen Konzepts entwickelt. Dieses beinhaltet eine 3D Visualisierung, um die Größenverhältnisse der geplanten Bebauung im Vergleich zur bereits vorhandenen Bebauung zu veranschaulichen. Folglich kann in einem durch Wohnhäuser mit Satteldach und bis zu zwei Vollgeschossen geprägten Umfeld auch eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen und einem Flachdach realisiert werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und des Grundstücksschnitts wird das geplante Vorhaben als städtebaulich verträglich eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ebenso der Entwicklung einer Tiny-Haus-Siedlung nicht entgegensteht.

Das Städtebauliche Konzept für das ca. 457 m<sup>2</sup> große Wohngebiet sieht die Schaffung bis zu vier Bauplätzen vor, um möglichst viele Wohnungen bereitzustellen. Dabei werden im Bebauungsplan „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ sowohl die Mindest- als auch die maximale Größe der Bauplätze verbindlich festgesetzt: Die Mindestgröße beträgt 110 m<sup>2</sup>, während die maximale Größe bei 170 m<sup>2</sup> liegt. Dadurch wird sichergestellt, dass mindestens drei Wohneinheiten entstehen. Gleichzeitig wird durch diese Festlegungen verhindert, dass an dem neuem Wohnstandort ein Mehrfamilienhaus entsteht, da die Aufteilung des künftigen Wohngebiets mindestens drei Bauplätze erfordert.

Daraus ergibt sich die folgende Wohnbaudichteberechnung:

### **Berechnung der Wohnbaudichte**

- 2 Doppelhäuser mit je 2 WE =  $2 \times 2 = 4$  WE

- 4 WE x 2,1 EW = ca. 8,4 EW

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS417013>)

- 8,4 EW auf 0,067 ha

- Wohnbaudichte 8,4 EW / 0,067 ha = 125,4 EW / ha

### **Alternativ:**

- 1 Doppelhaus mit 2 WE =  $1 \times 2 = 2$  WE

- 1 Einzelhaus mit 1,3 WE =  $1 \times 1,3 = 1,3$  WE

- 3,3 WE x 2,1 EW = ca. 6,9 EW

(Quelle: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS417013>)

- 6,9 EW auf 0,067 ha

- Wohnbaudichte 6,9 EW / 0,067 ha = 103 EW / ha

Im Nachfolgenden sind Auszüge aus dem Städtebaulichen Konzept dargestellt.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets, Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept „Ringinger Tal I, 1. Änderung“, Stand: 24.11.2025, unmaßstäblich

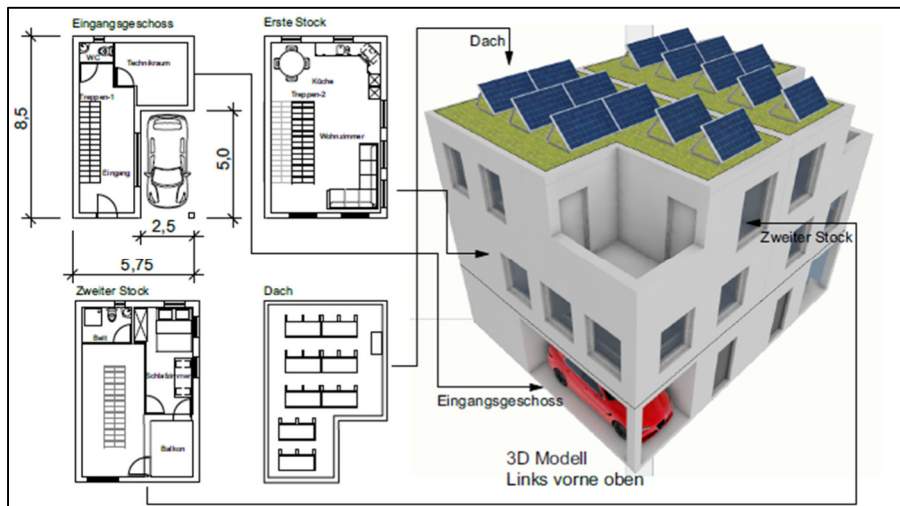


Abbildung 3: Hauspläne und 3D Modell, Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept „Ringinger Tal I, 1. Änderung“, Stand: 24.11.2025, unmaßstäblich

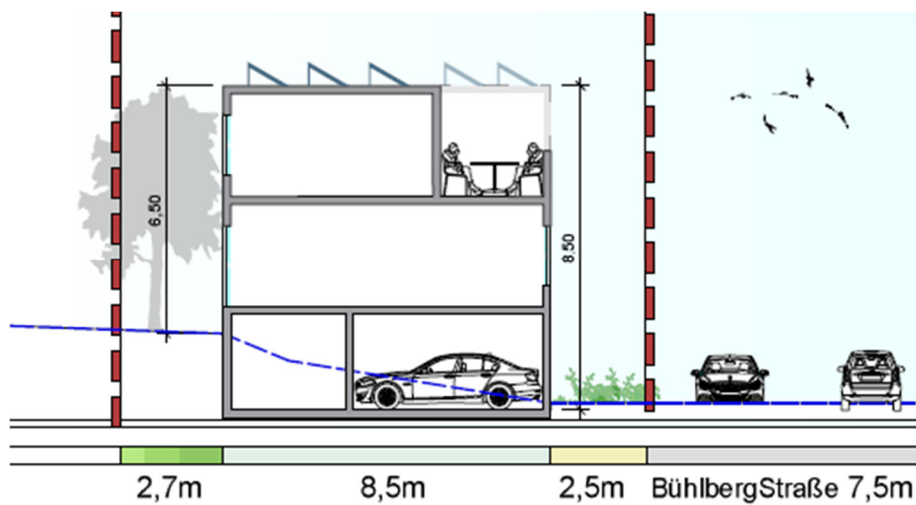


Abbildung 4: Schnitt zur beispielhaften Wohnbebauung, Auszug aus dem Städtebaulichen Konzept „Ringinger Tal I, 1. Änderung“, Stand: 24.11.2025, unmaßstäblich

### 1.3. Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ handelt es sich im derzeitigen Bestand um eine innerörtliche Grünfläche, die teilweise gärtnerisch genutzt wird sowie um einen umzäunten öffentlichen Spielplatz. Auf der Fläche sind Nutzgärten mit Gewächshäusern zur Selbstversorgung mit Gartenfrüchten vorzufinden. Randlich grenzen Garagen und öffentliche Verkehrsflächen an das Plangebiet an. Zudem wird das Plangebiet im Norden von Reihen- und im Süden von Doppelhäusern begrenzt. Das Gelände fällt zur Bühlbergstraße hin ab.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 5: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann 03/2022)



## 2. Erschließung

### 2.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann direkt über die Bühlbergstraße (Flst. 7367) erfolgen.

### 2.2. Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Netze BW GmbH und die Gasversorgung durch die Stadtwerke Albstadt gesichert.

### 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Regenwasser von Dachflächen wird über eine Dachbegrünung zurückgehalten. Das Übereich ist in einer Brauchwasserzisterne zu sammeln und nach den gesetzlichen Bestimmungen zu nutzen. Die Weiterleitung erfolgt mit dem häuslichen Abwasser über die öffentliche Kanalisation.

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1. Regionalplan

Für das Plangebiet „Ringinger Tal I, 1. Änderung“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan 2013 Neckar-Alb, da dieses dort als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen ist.

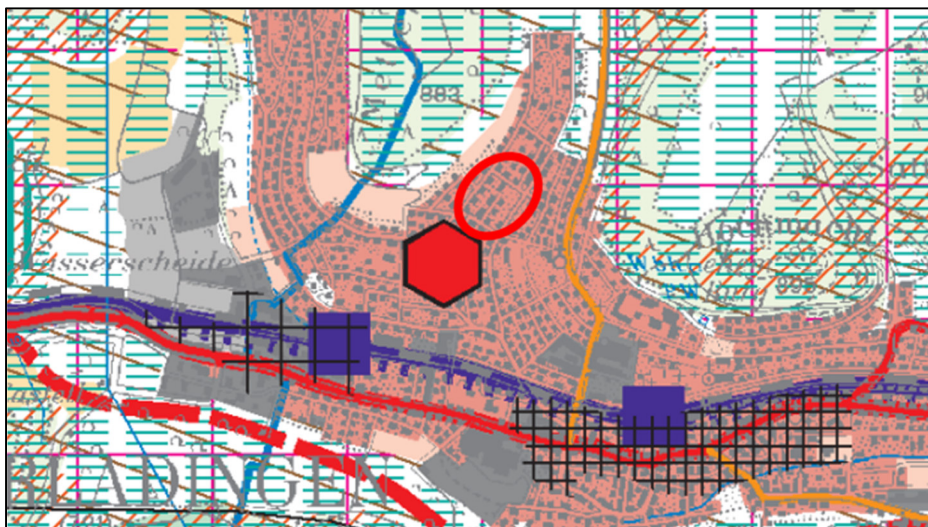


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 1995 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burladingen stellt das Plangebiet und die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die nachfolgende Abbildung stellt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan dar.



Abbildung 9: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: rot umkreist)

## 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Um den Gebietscharakter einer ruhigen Wohnsiedlung durch gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht zu beeinträchtigen, werden diese Nutzungsarten im geplanten Wohngebiet ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet aus den Anforderungen der BauNVO, die Orientierungswerte für Obergrenzen vorgibt.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,6 ist erforderlich, um auf der nur ca. 457 m<sup>2</sup> großen Wohngebietsfläche möglichst viele Wohneinheiten zu realisieren und die Fläche optimal ausnutzen zu können. Die Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch die Anforderung eine Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten möglichst mit ortstypischem Erscheinungsbild zu ermöglichen. Daher wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9,50 m beschränkt und die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal III festgesetzt.

Für die Grundstücke ist aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie den angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt dennoch großzügig, um den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei der Gestaltung der Bauplätze zuzusprechen.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen als untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Um die Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen und die Einwohnerdichte gezielt zu regulieren, sind im Bebauungsplan eine Mindest- und maximal zulässige Grundstücksgröße festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass im geplanten Wohngebiet mindestens 3 Wohneinheiten entstehen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich an der Flächenverfügbarkeit des Wohngebiets, welches die Realisierung von mindestens 3 Wohneinheiten vorsieht. Daher können Garagen und Carports in das Wohngebäude eingebaut oder mit gemeinsamer Dachfläche angebaut werden.

Um die Gebietsflächen optimal ausnutzen zu können bzw. Grenzbebauung für Nebenanlagen zu ermöglichen, sind Nebenanlagen sowie nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zugelassen. Ausgenommen hiervon ist die mit Leitungsrechten versehene Fläche.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränken in einem bis zu 0,50 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Mit der Ausweisung von Leitungsrechten werden Telekommunikationslinien der Telekom Technik GmbH im Bestand gesichert. Um einen dauerhaften Zugang zu den Leitungen gewährleisten zu können wird festgesetzt, dass Nutzungen sowie Verlegungen der Leitungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen nur nach Zustimmung der Leitungsbetreiber zugelassen werden.

Für die Aufnahme und Ableitung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke sollte das unverschmutzte Niederschlagswasser getrennt vom übrigen Schmutzwasser abgeleitet werden. Das häusliche Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen werden für das Wohngebiet Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen. Aus ökologischen Gründen sind unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) wird untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Zum Schutz des Bodens sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Mit der Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) wird eine Beschränkung für die Gehölzentnahme festgesetzt, um eine Tötung oder Schädigung von Vogelindividuen zu vermeiden. Von Anfang Oktober bis Ende Februar ist mit keiner Anwesenheit von brütenden Vögeln zu rechnen.

Die Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) setzt eine zielgerichtete Fassadengestaltung fest, um das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient der Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes.

Mit der Festsetzung von Fläche für Pflanzgebot 1 (PFG 1) sollen pro Bauplatz mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie ein Strauch gepflanzt werden, um der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen und den Naturhaushalt zu stärken.

## **5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Burladingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Im Plangebiet werden nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen werden alle Dachformen und -neigungen zugelassen, um den Bauherren größere Freiheiten bei der Gestaltung des Wohngebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen zuzusprechen. Garagen, Carports und Nebenanlagen haben aufgrund ihrer geringen Größe keinen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild.

Die Verpflichtung, eine Dachbegrünung von Dachflächen auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines hochwertigen Naturhaushalts gerecht zu werden. Zusätzlich wird hierdurch Retentionsvolumen geschaffen, welches der wasserwirtschaftlichen Behandlung von unverschmutztem Niederschlagswasser entgegenkommt.

Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde (Metall-) Oberflächen untersagt.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> zugelassen, um auch anderen Gebäudenutzungen im Baugebiet gerecht zu werden. Um den Charakter einer ruhigen durch Wohnbebauung geprägten Ortslage zu wahren, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem oder drehbarem Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung untersagt.

Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Da geschlossene bauliche Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht kaum überwindbare bzw. auch lebensgefährliche Barrieren für Lebewesen darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen mindestens 0,50 m von der Fahrbahngrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen. Um ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten, wird die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße auf 0,80 m beschränkt.

## **6. Bebauungsplanverfahren**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 668 m<sup>2</sup> aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB keine Anwendung.

## 7. Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich. Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und erfolgt durch einen Umweltbeitrag.

Unabhängig von der Art des Bebauungsplanverfahrens ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) eintreten können.

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (HPA) und der Umweltbeitrag sind der Begründung des Bebauungsplanes als Anhang beigefügt.

## 8. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereichs	668

### darin enthalten:

Wohngebietsfläche	457
Öffentlicher Spielplatz	211

### **Aufgestellt:**

Balingen, den

i. V. Tristan Laubenstein  
Büroleitung

### **Ausgefertigt:**

Burladingen, den

Davide Licht  
Bürgermeister