



Stadt Burladingen  
Stadtteil Melchingen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Wohngebiet „Am Pfaffenberg“ Textteile und örtliche Bauvorschriften

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen .....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	7
5	Hinweise .....	8
6	Pflanzlisten .....	10
7	Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	12
8	Begründung Teil A allgemein .....	14
	Begründung Teil B Umweltbericht mit Plananhang .....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	Anhang
	Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG .....	Anhang

Fassung: 06. Juni 2017

---

DR. GROSSMANN • UMWELTPLANUNG  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364  
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 23.04.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 28.05.2015
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 28.05.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 05.06.2015	bis 05.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 19.05.2015	bis 05.07.2015
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 03.12.2015
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 03.12.2015
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 16.03.2017
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 24.03.2017	bis 25.04.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 15.03.2017	bis 25.04.2017
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 22.06.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 22.06.2017

Stadt Burladingen, den

---

Harry Ebert  
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 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.

Stadt Burladingen, den

---

Harry Ebert  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf gilt anstatt der Grundflächenzahl die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage. Diese ist mit 25 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird bei entsprechender Eintragung in der Planzeichnung mit 0,8 festgesetzt. Bei fehlender Angabe wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

#### 2.3 Vollgeschoss

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung mit II oder I+IU festgesetzt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt.

#### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,00 m.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,00 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Der Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über dem höchstgelegenen Schnittpunkt der baulichen Anlage mit der Höhe der Fahrbahnoberkante der benachbarten Erschließungsstraße liegen.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

### 5. 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 überdachte Stellplätze wie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können in das Wohngebäude eingebaut, mit gemeinsamer Dachfläche angebaut oder freistehend als Doppelgarage errichten werden.

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. Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge, entsprechend den festgesetzten Baugrenzen, unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner einbaut werden.

Bei Parallelstellung ist die der Straße zugewandten Seite zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt. Der einzuhaltende Stauraum ist auf die Einhaltung der Baugrenzen festgesetzt.

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

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Standort ist für eine Umspannstation freizuhalten.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum und einer maximal zulässigen Höhe von 3,5 m zulässig.

## 8. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen.

Konstruktive Maßnahmen, z. B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.

Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmasten, Überflurhydranten, Kleinverteiler) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Das im Plan dargestellte Verkehrsgrün ist regelmäßig zu pflegen.

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

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 10. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen ist in Retentionszisternen zu sammeln. Das Rückhaltevolumen der Zisternen ist mit mindestens 2,5 m<sup>3</sup> zu bemessen. Das Übereich ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Das Niederschlagswasser kann nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.

## 11. Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind regelmäßig zu pflegen.

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

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 folgender Vorkehrungen:

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1): Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr (November bis Mitte März) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gegebenenfalls vorhandener Fledermäuse in ihren Quartierlebensräumen. Der Zeitraum liegt außerhalb der Aktivitätsperiode der Fledermäuse.

V 2 (Vermeidungsmaßnahme 2): Rodungsarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Art, Lage, Umfang und Ausführung der Maßnahmen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang zu entnehmen.

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)

Pflanzung von standorttypischen Gehölzen entlang der Lauchert

CEF 2 (CEF Maßnahme 2)  
Installation von Vogelnistkästen

### 13. 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 sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

#### PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)

##### *Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten*

Je 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum der **Pflanzliste 1** (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm der **Pflanzliste 2** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die eingetragenen Baumstandorte des PFG 4 und PFG 5, sowie bereits vorhandene Bäume, können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

#### PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)

##### *Eingrünung der privaten Grundstücksflächen im Kontaktbereich zwischen Verkehrsfläche und Bauflächen*

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 2 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind auf mindestens 50 % der Länge und einer Breite von 2 m zu begrünen. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der **Pflanzliste 3** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Dabei müssen jedoch auch die Vorschriften zu Einfriedungen der Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO (siehe Kapitel 7) beachtet werden.

#### PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)

##### *Nördliche und südliche Eingrünung des Wohngebietes auf den privaten Grundstücksflächen*

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen. Dabei sind auf mindestens 50% der Länge heimische Gehölze der **Pflanzliste 3** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung nicht heimischer bzw. standortfremder Gehölze ist nicht gestattet.

Die Flächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

#### PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)

##### *Östliche Eingrünung des Wohngebietes auf den privaten Grundstücksflächen*

Die innerhalb der Planzeichnung mit PFG 4 gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünflächen anzulegen. Dabei sind im Abstand von ca. 15 m standortgerechte, heimische Laubbäume der **Pflanzliste 1** (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) oder ein regionaltypische Obstbaum-Hochstämme der **Pflanzliste 2** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die restliche Fläche ist auf mindestens 50% der Länge mit heimischen Gehölzen der **Pflanzliste 3** (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe, Abstand 1,00 x 1,50 m) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Die Pflanzung nicht heimischer bzw. standortfremder Gehölze ist nicht gestattet.

PFLANZGEBOT 5 (PFG 5)

*Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen*

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen von heimischen, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der **Pflanzliste 1** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

PFLANZGEBOT 6 (PFG 6)

*Obstbaumpflanzungen*

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind regionaltypische Obstbaum-Hochstämme der **Pflanzliste 2** zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

PFLANZBINDUNG 1 (PBG 1)

*Erhalt von Einzelbäumen*

Die im Plan mit PFB 1 gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

14. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten) § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Altlastenfläche ist im Zuge der Bebauung entsprechend den einschlägigen fachlichen Anforderungen zu sanieren (vgl. Hinweise zum Bebauungsplan, Kapitel 5).

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Langer Brunnen“ (WSG-Nr-Amt: 417203). Grundsätzlich ist jedes Vorhaben unzulässig, das den Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung entgegensteht.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Zollernalb anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, kein Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 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.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### 3. Denkmalpflege

Um die verkehrliche Erschließung des Baugebietes zu sichern, ist dass sich innerhalb des Bebauungsplanes befindliche Feldkreuz (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG BW) um etwa 10 m in östliche Richtung zu versetzen. Der geplante Standort des Denkmals ist der Eintragung der Planzeichnung zu entnehmen.

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

### 4. Altstandort

Bekannte Altlasten befinden sich im westlichen Bereich des Plangebietes auf der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Fläche. Gemäß dem Ergebnis der Oberbodenuntersuchung (BERGHOF 2016) sollte im Zuge der Bebauung der Oberboden ausgetauscht oder überdeckt werden in einer Mächtigkeit, die der jeweiligen Nutzung entspricht, entweder als Aufenthaltsfläche oder als Nutzgarten. Das Aushubmaterial aus den Baugruben kann ebenfalls erhöhte Schadstoffkonzentrationen aufweisen und sollte deshalb untersucht und nach Deklaration einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden.



Werden bei Erdarbeiten weitere Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalb unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

Zu beachten ist grundsätzlich der Mustererlass der ARGEBAU 2001 (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

## 5. Baugrund

Gemäß der geotechnischen Untersuchung (BERGHOF 2016) sind im Vorfeld der Baumaßnahmen neben den vorliegenden Aufschlüssen geringer Tiefe zwingend noch tiefer reichende, großkalibrige Bohrungen, die bis mindestens 4-6m unterhalb des jeweils geplanten Aushubniveaus reichen, erforderlich, um die angenommenen, relativ gut tragfähigen Böden bzw. Felsformationen bis in die gründungsrelevanten Tiefen nachzuweisen.

## 6. Wasserabfluss

Infolge von Starkniederschlägen ist mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen die geplanten Wohngebäude durch geeignete Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen.

## 6 Pflanzlisten

### Pflanzliste 1: Solitärbäume

#### Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

#### Obstbäume

Artnamen	Pflanzenqualität
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäblesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne Hochstamm

Steinobst  
in den Sorten

Wangenheims Frühzwetschge Hochstamm  
Dt. Hauszwetschge  
Unterländer  
Dolleseppler

### **Pflanzliste 3: Sträucher mittlerer Standorte**

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn

### **Pflanzliste 4: Gehölze feuchter Standorte**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum



Stadt Burladingen  
Stadtteil Melchingen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Wohngebiet „Am Pfaffenberg“

## 7 Örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 06. Juni 2017

---

DR. GROSSMANN • UMWELTPLANUNG  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

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

### 1.1 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen zulässig. Für Garagen sind ebenfalls alle Dachformen zugelassen.

Zur Dacheindeckung ist 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, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Flachdächer sollten eine Begrünung oder eine Kieseindeckung erhalten.

Für Garagendächer gelten ebenfalls oben genannte Vorschriften.

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

Werbeanlagen sind unzulässig.

## 3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 3.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang des öffentlichen Straßenraumes maximal 0,80 m hoch sein.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen, ohne getrennt angelegte Gehwege, sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

Bauliche Einfriedungen wie Zäune oder Mauern, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 errichtet werden. Ab einer Höhe von 1,00 m ist eine Begrünung dieser zwingend erforderlich.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

### 3.2 KFZ Stellflächen und Zufahrten

KFZ Stellflächen und Zufahrten auf den Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

### 3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

**Ausgefertigt:**  
Stadt Burladingen, den

Harry Ebert  
Bürgermeister



Stadt Burladingen  
Stadtteil Melchingen  
Zollernalbkreis

# Bebauungsplan Wohngebiet „Am Pfaffenberg“

## 8 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 06. Juni 2017

---

DR. GROSSMANN • UMWELTPLANUNG  
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen  
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364  
E-Mail [info@grossmann-umweltplanung.de](mailto:info@grossmann-umweltplanung.de)

## **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 740 m ü. N.N. im Osten des Stadtteils Melchingen und am Fuß des nordöstlich gelegenen Pfaffenberges. Südlich und westlich grenzt die Wohnbebauung von Melchingen an. Nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 1,9 ha und umfasst die Flurstücke 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3026/6, 3029/2, und Teile der Flurstücke 3028/1, 3001, 3465 und 3469.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Burladingen will zur Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Burladingen-Melchingen den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Pfaffenberg“ aufstellen, um der Nachfrage an Bauplätzen gerecht zu werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung durch eine Ringstraße vor, die an eine neue Durchgangsstraße angeschlossen wird.

Die Fläche westlich dieser Straße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Falltor III“ und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Dieser Bereich wird aufgehoben und mit dem Bebauungsplan „Am Pfaffenberg“ überplant. Durch die Ausweisung von Bauplätzen und die damit verbundene Verdichtung des Innenbereiches werden entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

Insgesamt sind 21 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 490 m<sup>2</sup> - 1216 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Bebauung soll maßgeblich mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Durch die geplante Erweiterung kann eine sinnvolle Arrondierung der randlichen Ortslage entlang der Lauchertstraße erfolgen.

### **Übergeordnete Planungen**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan hauptsächlich als geplante Wohnbaufläche dargestellt (ca. 1,7 ha). Der westlich, an die bestehende Wohnbebauung, angrenzende Bereich ist als Grünfläche ausgewiesen (ca. 0,2 ha).

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

### **Bisherige Nutzung**

Das Plangebiet wird bisher als Acker, Grünland und Streuobstwiese genutzt.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Langer Brunnen“ (WSG-Nr-Amt: 417203). Weitere Schutzgebietsausweisungen sind nicht vorzufinden.

### **Erschließung**

Zur Erschließung des geplanten Wohngebietes soll die nördlich befindliche Pfaffenbergstraße nach Süden verlängert und an die Lauchertstraße angeschlossen werden. Zur inneren Erschließung des Wohngebietes ist die Herstellung einer Ringstraße vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Dabei soll die Wasserleitung, die sich unter den geplanten Grundstücken (Flurstück 3465) befindet, unter die geplante Durchgangsstraße verlegt werden.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen wird in Retentionszisternen gesammelt und über einen Regenwasserkanal verzögert dem Vorfluter (Quellbach der Lauchert) zugeführt.

## **2. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebietes. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Planung“ (S. 14) der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wie Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen etc. orientieren sich an dem benachbarten Bebauungsplan. Dadurch soll ein einheitliches Ortsbild gewährleistet werden. Davon abweichend wird, mit Ausnahme der Flurstücke 3026/6 für die die bisherigen Festsetzungen übernommen wurden, die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 festgelegt um alle Dachformen und damit auch moderne Bauweisen zulassen zu können. Für die Flurstücke 3026/6 und 3029/2 wird außerdem die bestehende Geschossflächenzahl von 0,8 aus den bisherigen Festsetzungen übernommen.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll zudem das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich um einen Standort für einen Geräteschuppen des städtischen Bauhofs. Dessen Bestand soll im Bebauungsplan rechtlich gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung dieser Fläche entspricht dem Bestand.

Aufgrund seiner geringen Größe ist anstatt einer Grundflächenzahl die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu den Straßen und Nachbargrundstücken gewährleistet werden. Um den Bauherren größere Freiheiten bei der Gestaltung ihrer Grundstücke zuzusprechen, werden keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne und sollen zu einem einheitlichen Ortsbild beitragen. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt werden. Darüber hinaus soll so einer Zersiedelung der Ortslage entgegen gewirkt werden.

Konstruktive Maßnahmen und Einrichtungen auf Privatgrund sind unter Umständen zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig. Um dies zu ermöglichen wurde die Verpflichtung, der Durchführung entsprechender Maßnahmen festgesetzt.

Durch die Anlage der Durchgangsstraße wird der nordwestlich befindliche Wendehammer nicht mehr benötigt. Um die bereits versiegelte Fläche sinnvoll zu nutzen sollen dort Parkplätze entstehen.

Dass sich innerhalb des Bebauungsplanes befindliche Feldkreuz (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG BW auf Flurstück 2996) muss um etwa 10 m in östliche Richtung versetzt werden, um die verkehrliche Erschließung des Baugebietes zu sichern.

Die regelmäßige Pflege der öffentlichen Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes erforderlich.

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Die Wasserleitung, die sich unter den geplanten Grundstücken (Flurstück 3465) befindet, soll unter die geplante Durchgangsstraße verlegt werden. Auf diese Weise kann auf ein Leitungsrecht auf den privaten Grundstücken verzichtet werden. Eine Berücksichtigung der Leitung bei der Planung und Errichtung der baulichen Anlagen ist somit nicht notwendig.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen wird in Retentionszisternen auf den Grundstücken gesammelt und über einen Regenwasserkanal verzögert dem



Vorfluter zugeführt. Hierzu dient ein, entlang der Lauchertstraße verlaufender, verdolter Quellbach der Lauter.

Die Pflanzgebote und -bindungen dienen der wirkungsvollen Durchgrünung des Gebietes. Darüber hinaus dienen diese dem Ausgleich des Eingriffs zur Entwicklung hochwertiger Lebensräume. Sie wirken sich positiv auf das Klima im Ortskern aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Eine ausführliche Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Altlastenflächen nachgewiesen. Um eine Nachnutzung des Gebietes zu ermöglichen, ergibt sich die Erfordernis auch bereits vorbelastete Flächen in die Planung einzubeziehen und mit einer neuen Nutzung zu überplanen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen des Gutachtens der Fa. Berghof (Oberbodenuntersuchung im Bereich der Altablagerung „Am Pfaffenberg“ in Burladingen-Melchingen, 2016) stellt die Sanierung des belasteten Bereiches kein unüberwindbares Hindernis für die angestrebte Nutzung dar. Wie in planungsrechtlich festgelegt muss das anfallende Aushubmaterial untersucht und nach Deklaration einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden.

### **3. 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.

Die Vorschriften der Dachformen und Dachneigung weichen von den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Falltor III“ ab, indem alle Dachformen zugelassen werden. Anstelle dessen gelten Festsetzungen für das Maß der Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse. Dadurch kann einerseits durch die Höhenbeschränkung ein einheitliches Ortsbild gewährleistet und andererseits durch die Zulassung aller Dachformen den Bauherren größere Freiheiten in der Gestaltung der Gebäudearchitektur zugesprochen werden.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern werden entsprechende Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

### **4. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und als Teil B der Begründung beigefügt.

## **5. Flächenbilanz**

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	19153
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	13064
Fläche für den Gemeinbedarf	35
Verkehrsflächen	3345
Öffentliche Grünflächen	1133
<i>Flächen für Pflanzgebote innerhalb der privaten Bauplätze</i>	1576

**Aufgestellt:**  
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

**Ausgefertigt:**  
Stadt Burladingen, den

Harry Ebert  
Bürgermeister