

**Genehmigt**

Balingen, den 25. JAN. 1990



Landratsamt  
Zollernalbkreis

**KOHLER**

### **Bebauungsvorschriften**

zum Bebauungsplan "An der Fehlabrücke" in Burladingen

In Ergänzung der Plänezeichnungen wird folgendes festgesetzt:

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung gemäss Para. 1-15 BauNVO und das Mass der baulichen Nutzung gemäss Para. 16-21 BauNVO bestimmen sich, soweit nachfolgend nicht eingeschränkt, nach der zeichnerischen Darstellung im Lageplan.

Im Bereich der ausgewiesenen Mischgebietsflächen M. 1 sind Nutzungen im Sinne des Para. 6 BauNVO mit überwiegender Wohnnutzung allgemein zulässig. Im Bereich der Mischgebietsflächen Mi 2 sind Nutzungen im Sinne des Para. 6 BauNVO mit überwiegender gewerblicher Nutzung allgemein zulässig.

Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes sind abweichend von Para. 8 BauNVO Gewerbebetriebe nach Para. 8 Abs. 2 Punkt 1 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach Para. 8 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO nur soweit zulässig als sie nach Para. 6 BauNVO zugelassen werden können. (Eingeschränktes Gewerbegebiet).

Tankstellen nach Para. 8 Abs 2 Punkt 3 BauNVO sind nur insofern zulässig, als es sich um nicht öffentlich genutzte Firmentankstellen handelt.

Nutzungen im Sinne des Para. 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

Anlagen gemäss Para. 8 Abs 3 Punkt 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

Die Immissionsrichtwerte für Lärmschutz werden gemäss TA-Lärm wie folgt festgesetzt:

tagsüber	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)

gemessen an den Grenzen des Betriebsgrundstückes.

##### **1.2 Bauweise**

Im Bereich des Mischgebietes wird offene Bauweise gemäss Para. 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich des Gewerbegebietes wird gemäss Para. 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude in diesem Bereich darf 50 m überschreiten.

##### **1.3. Nebenanlagen**

Folgende Nebenanlagen im Sinne von Para. 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

a) Nebenanlagen im Sinne von Para. 14 Abs. 2 BauNVO

- b) Gerätehütten bis max 15 m<sup>3</sup>
- c) Freisitze bis max. 25 m<sup>3</sup>
- d) Holzlegen bis max. 30 m<sup>3</sup>
- e) Hundezwinger für einzelne Tiere, soweit sie nicht zur Zucht genutzt werden bis max. 20 m<sup>3</sup>

Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig. Mehrfachnutzungen sind in einem Gebäude zusammenzufassen, welches max. 45 m<sup>3</sup> haben darf.

Die Gestaltung der Gebäude hat in leichter Holzbauweise mit Satteldächern in rötlicher Ziegeldeckung zu erfolgen.

#### 1.4 Stellplätze und Garagen

Garagen können in und ausserhalb der Gebäude erstellt werden. Sie können freistehend oder an das Hauptgebäude angebaut sein.

#### 1.5 Höhenlage der Gebäude

Im Bereich der Gewerbefläche wird festgesetzt:

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnitt Aussenwand/Dachhaut) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten bergseitigen Bewährungspunkt mit dem gewachsenen Gelände

bei einem Geschoss	5.00 m
bei zwei Geschossen	6.50 m

betragen.

Für den Bereich der Mischgebietsflächen wird festgesetzt:

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnitt Aussenwand darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten bergseitigen Bewährungspunkt mit dem gewachsenen Gelände 6.50 m betragen.

#### 1.6 Schutzflächen

Die im Plan festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

#### 1.7 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus den eingetragenen Firstpfeilern.

## **1.8 Pflanzgebote**

1.8.1 Im Bereich des Pflanzgebotes pg1 sind grosskronige und hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Zwischenflächen zwischen den Bäumen dürfen grasschlüssig befestigt und als Parkflächen genutzt werden.

1.8.2 Im Bereich des Pflanzgebotes pg 2 ist eine gewässergerechte Uferbepflanzung vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Dächer**

#### **1.1 Dächer im Bereich Gewerbegebiet:**

Die Dachneigung wird auf 5 - 15 Grad festgesetzt.  
Farbe der Dächer braunrot.

Dächer im Bereich Mischgebiet:

Die Dachneigung wird auf 40-45 Grad festgesetzt. Eindeckung mit braunroten Ziegeln.

1.2 Dachaufbauten sind zulässig.

### **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. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind im Bereich des Gewerbegebietes bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig. Im Bereich des Mischgebietes gilt dies ausgenommen der sogenannten Vorgartenbereiche. Hier sind nur 0.80 m zugelassen.

### **4. Sichtfelder**

Sichtfelder sind zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, und sichthinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

**5. Leitungen**

Sämtliche Leitungen der Strom- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln.

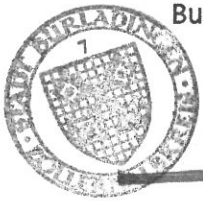
**6. Aussenflächen der Gebäude**

Die Aussenflächen der Gebäude sind aus nichtglänzenden Materialien herzustellen oder mit entsprechend gedeckten Farben zu behandeln.

**7. Stauräume vor Garagen**

Zwischen einer Garage und der öffentliche Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

Burladingen, den 12. 10. 1989



(Höhnle)  
Bürgermeister