

Genehmigt

Balingen, den 15. OKT. 1992



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 "Südlicher Mettenberg - Erweiterung" in Burladingen <sup>Baumann</sup>

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

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

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 bzw. 0,5

Es sind Einzel-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser zugelassen.

1.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II  
Die Gebäude dürfen talseits maxim. II-geschossig in  
Erscheinung treten.

1.3 Bauweise

- a) offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO  
Festsetzung entsprechend der Eintragung in der  
Nutzungsschablone.
- b) Im Bereich der abweichenden Bauweise ist Einzelhaus-, Reihen-  
hausbebauung sowie Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bis zu  
70 m Länge zugelassen.

1.4 Ausnahmen

Die in Paragr. 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind  
allgemein, jedoch ohne die Punkte 6 (Ställe für Kleintier-  
haltung) 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.

## 3. Stellplätze und Garagen

Garagen können im Wohngebäude oder ausserhalb erstellt werden.

## 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 4,00 m betragen.

## 5. Schutzflächen

Die o.g. Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen und kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dies gilt auch für parkende Fahrzeuge.

- 6. Im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von Paragr. 14 BauNVO soweit sie Gebäude sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

7. Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind in Richtung Firstpfeile zu erstellen.

8. Pflanzangebot

8.1 Das im Planinhalt festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen auszuführen.

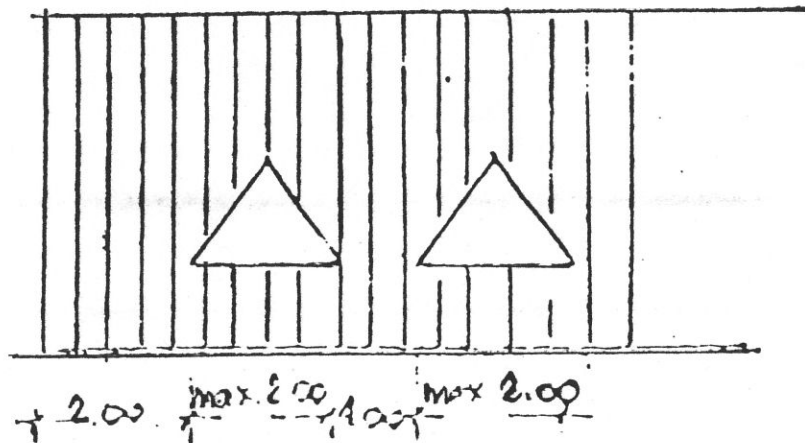
8.2 Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, pro angefangene 250 m<sup>2</sup>, mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Paragr. 111 LBO)

1. Dächer

1.1 Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 24 - 38°  
Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:

a) Dreiecksgauben, gemäss nachstehender Zeichnung:



b) Schlepp-, Rechteck- und Fledermausgauben bis max. der halben Dachbreite.

1.2 Bei angebauten Garagen ist die Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.

1.3 Die geneigten Dächer sind mit braunroten Ziegeln einzudecken.

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. Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtsverbindlichen  
Wasserschutzgebietes "Oberes Fehltal" des Wasserzweckverbandes  
Hohenzollern und der Stadt Burladingen.  
Die Vorschriften des Ge- und Verbotskataloges der Rechtsver-  
ordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 01.12.1989  
sind einzuhalten.

4. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sicht-  
schutz gewährleistet, zugelassen. Sie sind in der Material-  
wahl auf die Gebäude abzustimmen.

5. Baugrubenaushub

Anfallender Baugrubenaushub ist, soweit irgend möglich, auf  
den Baugrundstücken selbst zur Geländegestaltung wieder ein-  
zubauen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen im Bereich der öffentlichen Verkehrs-  
fläche die Höhe von max. 80 cm nicht überschreiten.

7. 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 freizu-  
halten.

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

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

### III. Hinweise

Bei Funden von Flurdenkmälern wie Feldkreuze, Bildstöcke, 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.

Burladingen, den 29.08.1991



(Höhnle)  
Bürgermeister