

STADT Burladingen



T e x t t e i l e

Zum

B e b a u u n g s p l a n

sowie den

Ö r t l i c h e n B a u v o r s c h r i f t e n

„A m b r o s i u s H e i m “

i n B u r l a d i n g e n

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen
4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie sonstige Einrichtungen
5. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
6. Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB
8. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

II. Pflanzlisten

III. Füllschema der Nutzungsschablone

IV. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO
3. Kenntnissgabeverfahren § 74 Abs.1 Nr.7 LBO

II. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

Begründung

Teil A Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990

Bebauungsplan
„Ambrosius Heim“

§ 13 BauGB

Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- 1.1 Mischgebiet** § 6 BauNVO
- Zulässig sind:
die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gebäude, Betriebe und Anlagen oder Teile solcher Gebäude,
Betriebe und Anlagen. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Nicht zugelassen werden dürfen:
Vergnügungsstätten aller Art. § 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** § 20 BauNVO
Siehe Eintragung der Planzeichnung.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Siehe Eintragung der Planzeichnung.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen**
- § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 Abweichende Bauweise** § 22 (4) BauNVO
Es gelten die Bestimmungen über die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) mit einer Längenbegrenzung der Gebäude auf 85,00 m.

- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie sonstige Einrichtungen**
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen** § 14 BauNVO, § 23 BauNVO
Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- 5. Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Zur Erschließung des Gebietes ist abgehend von der Ambrosius- Heim – Straße eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erforderlich.
- 6. Aufschüttungen und Abgrabungen** § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB
Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im erforderlichem Umfang, um das Gebäude und den Garten barrierefrei zu erschließen, zulässig. Die entstehende Böschung zum Gendarmerieweg darf nur durch eine Erdböschung oder durch einen begrünnten Blocksteinsatz abgefangen werden.
- 7. Öffentliche und private Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB
- 7.1 Private Grünfläche** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Die Fläche zwischen dem Grundstück mit baulicher Anlage und dem Parkplatz wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgelegt.
- 7.2 Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.
Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste im Anhang zu entnehmen.

**Pflanzgebot 1 (PFG 2)
Baumpflanzung****§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zur Eingrünung des Mischgebietes sind entsprechend an den im Plan gekennzeichneten Standorten Bäume zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte hochstämmige Laubbäume (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten der Pflanzenliste 1 sind zu verwenden.

**Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Eingrünung im Nordwesten****§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zur Eingrünung des Mischgebietes ist die mit PFG 2 gekennzeichnete Fläche als strukturreicher naturnaher Gehölzgürtel anzulegen. Dazu sind mindestens 50 % der Fläche mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 3 reihig) entsprechend der Pflanzenliste 2 (Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind entsprechend an den im Plan gekennzeichneten Standorten Bäume zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte hochstämmige Laubbäume (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten der Pflanzenliste 1 sind zu verwenden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Säumen oder artenreichen Wiesenflächen zu entwickeln. Die Säume sind alle 2 – 3 Jahre im Herbst zu mähen, das Grünland einmal jährlich, nicht vor dem 15. Juni. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Der Pflanzgebotsstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche dienen.

**Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Eingrünung im Westen****§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zur Eingrünung des Mischgebietes ist die mit PFG 3 gekennzeichnete Fläche als strukturreicher naturnaher Gehölzgürtel anzulegen. Dazu sind mindestens 50 % der Fläche mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste 2 (Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) im Abstand von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich ist entsprechend an den im Plan gekennzeichneten Standort ein Baum zu pflanzen. Es ist ein heimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten der Pflanzenliste 1 sind zu verwenden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Säumen oder artenreichen Wiesenflächen zu entwickeln. Die Säume sind alle 2 – 3 Jahre im Herbst zu mähen, das Grünland einmal jährlich, nicht vor dem 15. Juni. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Der Pflanzgebotsstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche dienen.

**Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Abtrennung Spielplatz zum Parkplatz****§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zur Abtrennung des Spielplatzes zum Parkplatz ist die mit PFG 4 gekennzeichnete Fläche als strukturreicher naturnaher Gehölzgürtel anzulegen. Dazu sind mindestens 50 % der Fläche mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 3 reihig) entsprechend der Pflanzenliste 2 (Qualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) im Abstand von 1,00 x 1,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich ist entsprechend an den im Plan gekennzeichneten Standort ein Baum zu pflanzen. Es ist ein heimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten der Pflanzenliste 1 sind zu verwenden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind zu artenreichen Säumen oder artenreichen Wiesenflächen zu entwickeln. Die Säume sind alle 2 – 3 Jahre im Herbst zu mähen, das Grünland einmal jährlich, nicht vor dem 15. Juni. Das Schnittgut ist jeweils abzufahren.

Der Pflanzgebotsstreifen ist von Baukörpern freizuhalten und darf nicht als Lagerfläche dienen.

**Pflanzgebot 5(PFG 5)
Eingrünung Kontaktbereich zur Straße****§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die mit PFG 5 gekennzeichneten Flächen sind zu 70% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen. Die Flächen dienen zur Grüngestaltung der Grundstücksränder zur Straße oder zum Gehweg hin. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 - 2 zu verwenden.

Pflanzgebot 6 (PFG 6)**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB****Eingrünung Kontaktbereich zum Gendarmerieweg**

Die mit PFG 6 gekennzeichneten Flächen sind bei einer Ausführung als Erdböschung als Grünfläche (Pflanz- oder Rasenflächen) anzulegen oder bei einer Ausführung als Blocksteinsatz zu bepflanzen.

Dachbegrünung

Den Bauherren wird empfohlen Dachflächen, Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

II. Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
		Quercus robur	Stieleiche
		Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste 2

Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

III. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
--	Bauweise
Dachform / Dachneigung Max. Gebäudehöhen über EFH	

2.2 Stellplatzanlagen, Zufahrten und Nebenanlagen

Neu zu errichtende Stellplätze und vergleichbare Anlagen auf den Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Zufahrten und Fahrgassen, sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien herzustellen.

3. Kenntnisgabeverfahren

§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und Fassaden wie auch die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

II. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO


Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dachform (Nr.1.3) nicht einhält,
- b) als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften (Nr. 3.1) entsprechen.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EURO geahndet werden.


Aufgestellt:

Balingen, den 23.11.10


 Büro Dr. Grossmann
 Balingen

Ausgefertigt:

Burladingen, den 03. DEZ. 2010


 Harry Ebert
 Bürgermeister



Örtliche Bauvorschriften

„Ambrosius Heim“

§ 74 LBO-BW

Textteil

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf nicht höher als 12,00 m sein. Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß von Oberkante festgelegter Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes. Bezugspunkt ist hierzu die neu geplante Straße.

1.2 Dachvorschriften

Für die Hauptgebäude sind die Dachformen Flach-, Pult-, oder Satteldächer zulässig.

Den Bauherren wird empfohlen Dachflächen, Flachdächer und geneigte Dächer bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrates zu versehen und mit standortgerechten Gräsern, Wildkräutern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Beschriftungen dürfen nur an der Fassade sowie auf Vordächern der Gebäude angebracht werden. Sie dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden.

1.4 Unzulässig sind

a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.1 Einfriedungen

Neu zu errichtende Einfriedungen sind nur transparent (Maschen- oder Knüpfgitter) bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Die Einfriedungen sind straßenseitig zu bepflanzen.

Entlang den ausgewiesenen Erschließungswegen ist bei neu zu errichtenden Einfriedungen ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

IV. Hinweise

Altablagerungen

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Zollernalbkreises in Balingen unverzüglich zu verständigen.

Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Burladingen unverzüglich zu benachrichtigen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenzollern. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 sichergestellt sein. Bei einer zugrunde gelegten mittleren Brandausbreitungsfahr ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzusehen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserleitungen und -kanäle sind entsprechend den Vorgaben in „Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten, Grundlagen – Anforderungen - Hinweise für häusliches Abwasser in Baden-Württemberg“ sowie entsprechend dem ATV-DVWK-Regelwerk A 142 herzustellen, zu betreiben und zu überwachen. Die DIN 1610 ist zu beachten.

Geotechnik

Der Hangschutt stellt einen heterogenen, ggf. setzungsanfälligen Baugrund dar. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Die Kalksteine des Oberjura können stellenweise stark verkarstet sein.

Aufgestellt:

Balingen, den 23.11.10

Büro Dr. Grossmann
Balingen

Ausgefertigt:

Burladingen, den 03. DEZ. 2010

Harry Ebert
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB beschlossen am: 03.09.2010
2. Zustimmung zum Entwurf am: 03.09.2010
3. Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt am: 07.10.2010
4. Beteiligung der betroffenen TÖB am: 18.10.2010
5. öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung
vom: 15.10.2010
bis: 15.11.2010
6. Behandlung der eingegangenen Anregungen
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen am: 02.12.2010

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Burladingen vom 02.12.2010 überein.

Ausgefertigt:

Burladingen, den 03.12.2010


Harry Ebert
Bürgermeister



In Kraft getreten gem. § 12 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung im: Amtsblatt
am: 16.12.2010.

Bestätigung der vorstehenden Verfahrensvermerke

Burladingen, den 17.12.2010


Harry Ebert
Bürgermeister

