

Stadt Burladingen  
Zollernalbkreis

In Kraft getreten am:

28.05.2014

**4. Änderung des  
Bebauungsplanes  
"Kleineschle"**

Anlage 2

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Stadt Burladingen  
Zollernalbkreis  
Anlage 2

Zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kleineschle“ in Burladingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1:1000, gefertigt am 10.06.2013, werden folgende

Textliche Festsetzungen  
Bebauungsvorschriften

Festgelegt:

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuellen Fassung
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der aktuellen Fassung

#### **B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO):

Im Plangebiet ist ein Sondergebiet (nach § 11 BauNVO) festgesetzt.

- a) Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
- b) Im Bereich des Sondergebietes wird gem. § 6 Abs. 1 BauNVO die Nutzung des Sondergebietes auf den Störgrad eines Mischgebietes beschränkt.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - § 20 BauNVO

- a) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe festgelegt. Die im Plan eingetragenen Angaben sind Höchstwerte.
- b) Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich der II- geschossigen Bebauung wird festgesetzt:

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnitt Außenwand / Dachhaut) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten Berührungspunkt mit dem gewachsenen Gelände max. 8,00 m betragen  
Die Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich der III- geschossigen Bebauung wird festgesetzt:

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnitt Außenwand / Dachhaut) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten Berührungspunkt

mit dem gewachsenen Gelände max. 11,00 m betragen  
Die Firsthöhe darf 13,0 m nicht überschreiten.

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

o = offene Bauweise

a= abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, die Gebäudelänge darf  
50 m überschreiten.

4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10  
und Abs. 6 BauGB

Freizuhaltende Sichtflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung  
Freizuhalten, Anpflanzungen und Einfriedigungen sind bis max. 0,70 m Höhe  
zugelassen.

Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und s  
sichthinderndem Bewuchs bis zu einer Höhe von 0,7 m 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. Grünordnung / Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

- a) Auf der mit Pflanzgebot belegten Fläche ist pro angefangenen 150 m<sup>2</sup> ein  
einheimischer Laubbaum (Ahorn, Linde, Eiche usw.) zu pflanzen und zu erhalten.  
Zusätzlich sind auf mindestens 50 % der Fläche standortgerechte Sträucher, wie  
Hasel, Liguster, Weißdorn, Hartriegel, Schneeball usw. zu pflanzen und zu erhalten.
- b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> ein  
einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind insbesondere  
zur Einbindung von Lager- und Parkflächen auf mindestens 5 % der nicht überbauten  
Grundstücksflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Innerhalb des Pflanzstreifens entlang des Wasserlaufs an der nordöstlichen  
Plangrenze dürfen keinerlei Geländeauffüllungen vorgenommen werden. Die  
Nutzung des Gewässerrandstreifens als Park- und Lagerplatz ist unzulässig.

6. Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten  
mit einem Leitungsrecht zum Halten und Unterhalten von Ver- und  
Entsorgungsleitungen der Stadt und Dritter einschließlich Zutrittsrecht und  
Nutzungsbeschränkung.

7. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung bauliches Anlagen sowie bei  
wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zur  
Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst soweit irgend möglich wieder  
einzubauen.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.  
Nebenanlagen sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

9. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

C. Hinweise

1. Geologie - Gründung

In einem etwa parallel zum Ortsrand des Plangebiets verlaufenden Streifen ist mit Talablagerungen zu rechnen. Bei Gründungen im Bereich der Talablagerungen können unter Umständen konstruktive Mehraufwendungen erforderlich werden. Eine projektbezogene Baugrunduntersuchung ist vor allem bei großflächigen oder statisch komplizierten Bauwerken zweckmäßig.

2. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen o.ä.) gemacht werden oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber o.ä.) angeschnitten werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

3. Das Plangebiet liegt teilweise in Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen „Kreuzbrunnen, Messnerbrunnen, Brunnen Weiherwiese, Gassenbrunnen, Raunquelle und der Quelfassung Gauselfingen. Die einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.

Burladingen, den 17. 12. 13



Ausgefertigt:

Harry Ebert

Bürgermeister



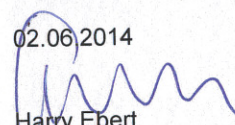
Genehmigungsfiktion auf der  
Rechtsgrundlage des § 6 Abs. 4  
Satz 4 BauGB eingetreten am  
31.03.2014

  
Ridder



Am 28.05.2014 in Kraft getreten gem. § 10  
BauGB durch öffentliche Bekanntmachung  
im Amtsblatt.

02.06.2014

  
Harry Ebert  
Bürgermeister



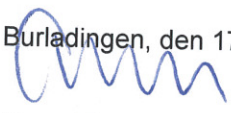
**Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschluss beschlossen am: 20.06.2013
2. Zustimmung zum Entwurf am: 20.06.2013
3. Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt am: 04.07.2013
4. Beteiligung der betroffenen TÖB am: 25.06.2013
5. öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung  
vom: 12.07.2013  
bis: 12.08.2013
6. Behandlung der eingegangenen Anregungen am: 14.11.2013  
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen am: 14.11.2013

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Burladingen vom 14.11.2013 überein.

Ausgefertigt:

Burladingen, den 17.12.2013

  
Harry Ebert  
Bürgermeister



Genehmigung durch das LRA Zollernalbkreis am: 31.03.2014  
In Kraft getreten gem. § 10 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung im: Amtsblatt  
am: 28.05.2014

Bestätigung der vorstehenden Verfahrensvermerke

Burladingen, den 2.6.14

  
Harry Ebert  
Bürgermeister



In Kraft getreten am: