

Stadt Burladingen
Gemarkung Hausen
Landkreis Zollern-Alb

Vorentwurf 09.12.96
überarbeitet 27.11.97
08.04.98

Textteil zum Bebauungsplan
"HINTER DEM SCHULHAUS III"

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141). (Neufassung gültig ab 01.01.1998),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSCHG) i.d.F. vom 12.03.1987 BGBl. I, S. 889 zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zu Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 BauRoG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).

B. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,

nicht zulässig sind entgegen

§ 4 (2) 2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

§ 4 (2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale u. sportliche Zwecke.

Die weiteren möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Kleintierhaltung ist in untergeordnetem Umfang, d. h. bis zu einem Maß zulässig, das keine negativen Auswirkungen auf das Wohnen mit sich bringt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO) und die TH max = maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO).

Die maximale Traufhöhe (TH max) ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgelegten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH).

2.3 Ebenfalls festgesetzt ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB).

Es sind 2 Wohnungen zulässig, ausnahmsweise ist zusätzlich noch eine weitere Wohnung zulässig. Die Ausnahme wird, nach Absprache mit der Gemeinde, zugelassen, wenn die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes (s. Ziff. II.7.) nachgewiesen werden können.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

E = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im Lageplan (Baugrenze).
 - 4.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehaupttrichtungen. Nebenfirste sind zulässig, die Gebäudehaupttrichtung ist jedoch deutlich einzuhalten.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.
 - 5.2 Vor Garagen ist ein 5,00 m langer Stauraum zur Straße vorzusehen. Garagen, die eine parallele Ausfahrt zur Straße haben, müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Straße bzw. Gehweg einhalten.
 - 5.3 Die Errichtung von Nebenanlagen ist generell zulässig. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind jedoch nur auf dem der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereich zulässig. Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.

6. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
 - 6.1 Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehwegsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.
 - 6.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfaßsteine sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer auf dem Baugrundstück zu dulden. Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers ist die Gemeinde berechtigt, in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Gehwegsgrenzen bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB, Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a-c BnatSchG
- 7.1 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind auf den Grundstücken heimische, hochstämmige Obst- und Laubbäume zu pflanzen wie z. B. Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuß, Ahorn, Erlen, Weiden, Eberesche, Mehlsbeere usw. Die Standorte gelten auch abweichend vom sonst geltenden Nachbarrecht, d. h. Grenzabstände können unterschritten werden, soweit sich dies aus den Festsetzungen im Lageplan ergibt. Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
- 7.2 Bäume sollen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen. Wenn die Baumkrone ein Maß erreicht hat, das die Straße beeinträchtigt, muß bis zu einer lichten Höhe von 4,50 m (Kronenansatz) freigeschnitten werden.
- 7.3 Auf den bebauten Grundstücken ist je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die nach Ziff. I.7.1 festgesetzten Einzelbäume werden angerechnet.
- 7.4 Den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist ein Pflanzplan beizufügen, in dem die geplante Bepflanzung darzustellen ist.
8. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
- 8.1 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Lageplan eingezeichnet, sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
9. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
- 9.1 Im Plangebiet werden Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) verbindlich festgesetzt. Die Maßtoleranz für Abweichungen gegenüber der festgesetzten EFH beträgt $\pm 0,25$ m
- 9.2 Die Höhenlage des vorhandenen und geplanten Geländes sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist durch beglaubigte Höhenangaben in Form von Geländeschnitten nachzuweisen und der geplante Gelände Verlauf in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren darzustellen.