

Endgültige, beschlossene
Fassung

Stadt Burladingen
Zollernalbkreis

**1. Änderung des
Bebauungsplanes
“Hinter Baumgarten I“
in Burladingen-
Salmendingen**

Anlage 2

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Stadt Burladingen
Gemarkung Salmendingen
Zollernalbkreis

Anlage 2

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Baumgarten I“ in
Burladingen-Salmendingen

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I.S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. 521)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (Gbl 1997 S. 101)

B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter Baumgarten I“ treten alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter Baumgarten I“ außer Kraft.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan, im Maßstab 1:500, gefertigt am 07.03.2003, werden folgende

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) festgelegt:

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

Für die Grundstücke gilt je nach Festsetzung im zeichnerischen Teil:

- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig, jedoch ohne Punkt 6, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

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

- 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse siehe Planeintrag.
- 2.2 Die Traufhöhe der Gebäude (Taufhöhe gleich Schnitt Außenwand / Dachhaut) darf, gemessen am höchsten bergseitigen Schnittpunkt der Gebäude mit dem gewachsenen Gelände maximal 4,20 m betragen.

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

- 3.1 siehe Planeintrag
- o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

- 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil (Baugrenze).

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)

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

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO
- Gerätehütten bis max. 15 cbm
- Freisitze bis max. 25 cbm
- Holzlegen bis max. 30 cbm
- Hundezwinger für einzelne Tiere, soweit sie nicht zur Zucht genutzt werden bis max. 20 cbm

5.2 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.

5.3 Garagen können im Wohngebäude oder außerhalb erstellt werden.

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

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.1 Die Gebäude sind in Richtung Firstpfeile zu erstellen.

7. Von einer Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

7.2 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 freizuhalten.

8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Im Bereich des ausgewiesenen Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebotes ist die vorgesehene Anzahl von Bäumen und Büschen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

8.2 Die geplante Baumhecke ist wie folgt anzulegen:
es sind durchgehend drei Pflanzreihen anzulegen
in den einzelnen Pflanzreihen soll folgendes Pflanzgut in den nachstehend genannten Anteilen und Qualitäten eingebracht werden:

Mittlere Pflanzreihe, Heister 2 x verschult, 150 – 200 cm

1. Steileiche – Quercus robur 20 %
2. Bergahorn – Acer pseudoplatanus 20 %
3. Spitzahorn – Acer platanoides 20 %
4. Winterlinde – Tilia cordata 15 %
5. Vogelkirsche – Prunus avivum 10 %
6. Wildbirne – Pyrus pyraeaster 10 %
7. Esche – Fraxinus excelsior 5 %

Randliche Pflanzreihen, Sträucher 80 – 100 cm

1. Weißdorn – *Crataegus monogyna* 9 %
2. Feldahorn – *Acer camperstre* 9 %
3. Roter Hartriegel – *Vornus sanguinea* 9 %
4. Haselnuß – *Corylus avellana* 9 %
5. Hundsrose – *Rosa canina* 9 %
6. Mehlbeere – *Sorbus aria* 8 %
7. Wolliger Schneeball – *Viburnum lantana* 8 %
8. Wildapfel – *Malus sylvestris* 7 %
9. Hainbuche – *Carpinus betulus* 7 %
10. Kreuzdorn – *Rhamnus catharticus* 5 %
11. Vogelbeere – *Sorbus ausuparia* 4 %
12. Pfaffenhütchen – *Euonymus europaeus* 4 %
13. Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra* 4 %
14. Schlehe – *Prunus spinosa* 4 %
15. Liguster – *Ligustrum vulgare* 4 %

- 8.3 Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro angefangenen 250 m² mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise

1. Sollten im Zug von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
2. Das Baugebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Langer Brunnen, Mühlhaldenquelle“. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.
3. Nach der GK 25 bildet Felsgestein des Weißjura im Bebauungsplangebiet den Untergrund, das von geringmächtigem Hangschutt, örtlich auch von Lehm mit Kalkschutt verhüllt sein kann. Auf ein einheitliches Gründungssubstrat ist zu achten.

Aufgestellt
Burladingen, den 23.01.2004


Harry Ebert
Bürgermeister

