

Stadt Burladingen
- Zollernalbkreis -

Genehmigt

Balingen, den 02. MRZ. 1994



Landratsamt
Zollernalbkreis

Wolf

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Eschle II" in Burladingen-Stetten

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 = 0,3 bzw. 0,5
	GFZ = 0,4 bzw. 0,5

1.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II E.D.

1.3 Bauweise

Festsetzung entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone.

1.4 Ausnahmen

Die in Paragr. 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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 4,50 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. Pflanzgebot

8.1 Das im Planinhalt festgesetzte Pflanzgebot ist als geschlossener Pflanzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern auszuführen.

8.2 Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, pro angefangene 250 m², mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

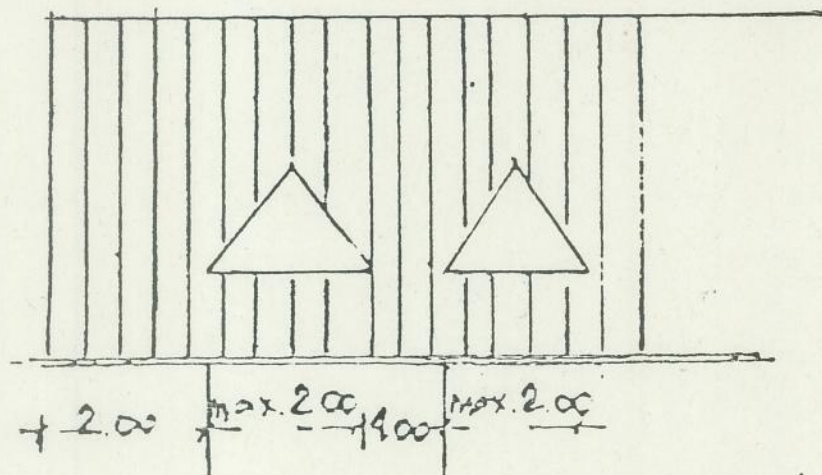
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Paragr. 73 LBO)

1. Dächer

1.1 Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 24 - 35 °.

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 geeigneten Dächer sind mit braunroten Flachdachpfannen 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. Im Bereich von Innenhöfen sind Kniestöcke bis max. 1,0 m zulässig.

3. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet, zugelassen. Sie sind in der Materialwahl auf die Gebäude abzustimmen.

4. Baugrubenaushub

Anfallender Baugrubenaushub ist, soweit irgend möglich, auf den Baugrundstücken selbst zur Geländegestaltung wieder einzubauen. Mutterboden und kulturfähiger Boden sind sorgsam zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von max. 80 cm nicht überschreiten. Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

6. 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 freizuhalten.

7. Anlagen zur Lagerung und Umschlag wassergefährdender Flüssigkeiten

Die Bauflächen befinden sich innerhalb des Karstgebietes der Schwäbischen Alb. Aufgrund der besonderen hydrogeologischen Situation müssen an die Bauausführung erhöhte Anforderungen gestellt werden. Baugesuche solcher Anlagen sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Reutlingen vorzulegen.

8. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserfassung "Langer Brunnen". Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe (Heizöl) müssen daher auf der Grundlage der Paragr. 19 a bis l des Wasserhaushaltsgesetzes dem anerkannten Stand der Technik und den allgemeinen und besonderen Anforderungen sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) genügen und damit eine Gefährdung des Grundwassers nicht besorgen lassen.
9. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nichtglänzenden Materialien herzustellen oder mit entsprechend gedeckten Farben zu behandeln.
10. Zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.
11. Bei Oberflächenbefestigungen im privaten Bereich sind, soweit möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
12. Baugrubenaushub

Anfallender Baugrubenaushub ist, soweit irgend möglich, zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.

Mutterboden und kulturfähiger Unterboden ist sorgsam zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten.
(Paragr. 202 BaGB)

Überschüssiger Boden ist einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen.

H i n w e i s e :

1. Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 382, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 382 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß sich die Strassenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmassnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmassnahmen nicht beteiligen kann.
2. Im Baugebiet ist Hangschutt in unbekannter Mächtigkeit über Weißjura-Festgestein als Baugrund zu erwarten.
3. Im Baugebiet ist mit dem Antreffen vorgeschichtlicher Siedlungsreste zu rechnen. Solche Funde sind unverzüglich dem Denkmalamt anzuzeigen. (Kulturdenkmale nach Paragr. 2 DSCHG)

Burladingen, den 17.06.1995



(Höhnle)
Bürgermeister