

Stadt Burladingen
- Zollernalbkreis -

Genehmigt

Burladingen, den 07. JUNI 1993



Landratsamt
Zollernalbkreis

Baumann

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

zum Bebauungsplan "Vorderes Tiefental" in Burladingen.

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 = 0,4
	GFZ = 0,8

Das Gebiet ist zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

1.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II
In Richtung Graben dürfen die Gebäude, bedingt durch die notwendige Geländeaufschüttung III-geschoßig in Erscheinung treten.

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäss Paragr. 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Ausnahmen

Die in Paragr. 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein, jedoch ohne die Punkte 4, 5, 6 (Ställe für Kleintierhaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (Paragr. 1 Abs. 6 BauNVO).

Die in Paragr. 6, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

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 und Stellplätze können an den ausgewiesenen Stellen erstellt werden. Die Standorte sind nur Gestaltungsvorschläge. Tiefgaragen sind ebenfalls zulässig.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.

5. Schutzflächen

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

6. Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind in Richtung Firstpfeile zu erstellen.

7. Pflanzangebot

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

Das ausgewiesene Pflanzgebot für Bäume entlang des Grabens und der Strasse ist einzuhalten. Dieser Bereich ist mit heimischen Gehölzen im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu bepflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Paragr. 111 LBO)

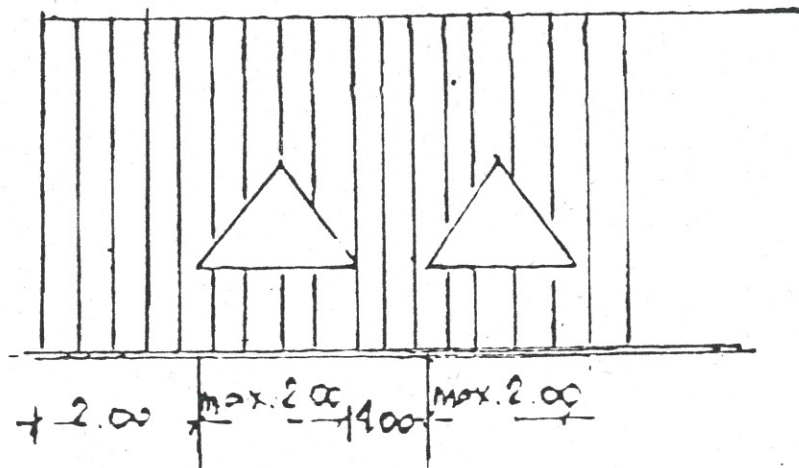
1. Dächer

1.1 Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 35 - 42°

1.2 Die geneigten Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.

1.3 Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:

a) Dreiecksgauben, gemäss nachstehender Zeichnung



b) Schlepp-, Rechteck- und Fledermausgauben bis max. der halben Dachbreite.

2. Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. (OK. Decke bis UK. Schwelle).

Sie sind auch zulässig, soweit sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergeben.

3. Sichtschutzwände

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

4. Aufschüttungen

Aufschüttungen sind im Bereich zwischen Gebäude und Straße, soweit notwendig, zugelassen.

Im Bereich des Grabens sind keine Aufschüttungen zulässig.

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. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nichtglänzenden Materialien herzustellen oder mit entsprechend gedeckten Farben zu behandeln.

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

9. Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub ist auf dem Baugrundstück zu planieren.

Anfallender Ober- und kulturfähiger Unterboden ist bei der Zwischenlagerung sachgerecht zu behandeln. Auf die diesbezügliche, beim Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg erhältliche Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" wird verwiesen.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

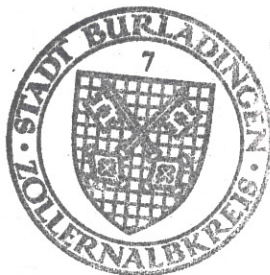
Bei Funden von Flurdenkmälern wie Feldkreuzen, Bildstöcken, Inschriftentafeln oder historischen Grenzsteinen, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Dies gilt auch für den Anschnitt archäologischer Fundstellen (Mauern, Gruben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen).


Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Geologie

Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet besteht aus Weißjuragesteinen, die vermutlich teilweise von meist locker gelagertem Hang- und Talschutt verhüllt werden, in den gelegentlich aus kompressible Schlufflagen eingeschaltet sein können. Letztere erfordern u.U. konstruktive Mehraufwendungen. Auf ein einheitliches Gründungssubstrat ist zu achten.

Burladingen, den 13.02.1992




(Höhnle)
Bürgermeister