

**Genehmigt**

Balingen, den 13. AUG. 1993



Landratsamt  
Zollernalbkreis

Stadt Burladingen  
- Stadtbauamt -

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

Baumann

zum Bebauungsplan "Kleineschle" in Burladingen

In Ergänzung der Planeinzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gemäss Paragr. 1-15 BauNVO und das Mass der baulichen Nutzung gemäss Paragr. 16-21 BauNVO bestimmen sich, soweit nachfolgend nicht eingeschränkt, nach der zeichnerischen Darstellung im Lageplan.

a)

Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes (GE) sind Nutzungen gemäss Paragr. 8 BauNVO Abs. 2 Punkt 1,2,3,4 allgemein zulässig.

b)

Im Bereich des ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind abweichend von Paragr. 8 BauNVO Gewerbebetriebe nach Paragr. 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Ziffer 2 und Anlagen für sportliche Zwecke nach Paragr. 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO nur soweit zulässig, als sie nach Paragr. 6 BauNVO zugelassen werden können. (Eingeschränktes Gewerbegebiet).

Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.
2. Diskotheken
3. Tankstellen

Nicht zulässig sind in beiden Gebieten:

Vergnügungsstätten und Nachtlokale

Die Immissionsrichtwerte für Lärmschutz werden wie folgt festgesetzt:

tagsüber	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)

gemessen an den Grenzen des Betriebsgrundstückes.

### 1.2 Bauweise

Im Bereich des Gewerbegebietes wird gemäss Paragr. 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude in diesem Bereich darf 50 m überschreiten.

### 1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von Paragr. 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig. Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig. Nebenanlagen sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

### 1.4 Stellplätze und Garagen

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

### 1.5 Höhenlage der Gebäude

**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 bergseitigen Berührungspunkt mit dem gewachsenen Gelände, max. 8,00 m betragen.

Die Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten.

**Im Bereich der III-geschossigen Bauweise wird festgesetzt:**

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnitt Aussenwand/Dachhaut) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten bergseitigen Berührungspunkt mit dem gewachsenen Gelände max. 11,00 m betragen.

Die Firsthöhe darf 13,00 m nicht überschreiten.

### 1.6 Schutzflächen

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

### 1.7 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude kann frei gewählt werden.

### 1.8 Pflanzgebote

1. Auf der mit Pflanzgebot belegten Fläche ist pro angefangene 150 qm einheimischer Laubbaum (Ahorn, Linde, Eiche usw.) zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind auf mind. 50 % der Fläche standortgerechte Sträucher, wie Hasel, Liguster, Weißdorn, Hartriegel, Schneeball usw. zu pflanzen und zu erhalten.
2. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro angefangene 300 qm 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.

**Die Bepflanzung ist jeweils im Baugesuch darzustellen und im Zusammenhang mit der Herstellung der Außenanlagen zu verwirklichen.**

3. Innerhalb des Pflanzstreifens entlang dem Wasserlauf an der nordöstlichen Plangrenze dürfen keinerlei Geländeauffüllungen vorgenommen werden. Die Nutzung des Gewässerrandstreifens als Park- oder Lagerplatz ist unzulässig.

### 1.9 Aushubmaterial

Unter Bezug auf das generelle Abfallvermeidungs- und Verwertungsgebot ist Baugrubenaushub zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst soweit irgend möglich wieder einzubauen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Dächer

1.1 Es sind sämtliche Dachformen mit DN 0° - 32° zulässig.

1.1 Dachaufbauten sind zulässig.

### 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.

3. Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Oberes Fehltal" des Wasserzweckverbandes Hohenzollern und der Stadt Burladingen.  
Die Vorschriften des Ge- und Verbotskataloges der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 01.12.1989 sind einzuhalten.

### 4. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2.00 m zulässig.

### 5. Sichtfelder

Sichtfelder sind zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs 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.

### 6. Leitungen

Sämtliche Leitungen der Strom- und Fernmeldeversorgung sind zu verkabeln.



7. Aussenfläche der Gebäude

Die Aussenflächen der Gebäude sind aus nichtglänzenden Materialien herzustellen oder mit entsprechenden gedeckten Farben zu behandeln.

8. Stauräume vor Garagen

Zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5.00 m einzuhalten.

III. Hinweise

1. Geologie - Gründung

In einem etwa parallel zum Ortsrand des Plangebietes verlaufenden Streifen ist mit Talablagerungen zu rechnen. Bei Gründungen im Bereich der Talablagerungen können unter Umständen konstruktive Mehraufwendungen erforderlich werden. Eine projektbezogene Baugrunduntersuchung ist vorallem bei grossflächigen oder statisch komplizierten Bauwerken zweckmässig.

2. Archäologie - Bodenfunde

Bei Funden von Flurdenkmälern wie Feldkreuze, Bildstöcke, Inschrifttafeln oder historischen Grenzsteinen, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Dies gilt auch für den Ausschnitt archäologischer Fundstellen (Mauern, Gräben, Brandschichten, Scherben, Metallteilen und Knochen).

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Burladingen, den 28. 01. 1993



(Höhnle)  
Bürgermeister