

**STADT BURLADINGEN
ZOLLERNALBKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
"BAHNLINIE"**

ANLAGE 2

**Textliche Festsetzungen
Bebauungsvorschriften**

Genehmigt

Balingen, den **07. JAN. 2003**



Landratsamt
Zollernalbkreis

Ridder
Ridder

Gefertigt, den 11.03.2000/02.02./12.08.2002	
büro für	vermessung und tiefbau
- hubert	bdb
wesner	schalksburgstraße 26 72469 meßstetten 1
	telefon 07431/61653 telefax 07431/61629
vom reg. präse. tübingen anerkannter sachverständiger für vera. techn. ingr. leistungen i.s. 85 abs. 3 LBOVVO.BW	

Stadt Burladingen

Zollernalbkreis

Anlage 2

Zur Satzung über den Bebauungsplan „Bahnlinie“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1:500, gefertigt am 11.03.2000/02.02.2002, werden folgende

Textliche Festsetzungen Bebauungsvorschriften

festgelegt:

A. Rechtsgrundlage

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. S. 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. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

Auf Grund des §9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1-23 BauNVO werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

- 1.1 Im Plangebiet ist ein Sondergebiet (SO nach §11 BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe §11 (3) BauNVO mit folgender Nutzungs- und Sortimentsbeschränkung:
Einkaufsmarkt für Baustoffe, Werkzeuge, Heimwerker, Landwirtschaftsbedarf und Landtechnik;
Sortimentsbeschränkung und Flächenanteil:

Baumaterial	20%,	Tierzuchtartikel	15%,
Heimwerkerartikel	15%,	Werkzeuge	10%,
Gartengeräte	10%,	Elektroartikel	10%,
Landwirtschaftsbedarf	10%,	Arbeitsschutzartikel	10%

1.3 Die für ein Mischgebiet höchst zulässigen Lärmrichtwerte (Beurteilungspegel nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm –TA-Lärm) von 60 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht dürfen nicht überschritten werden

2.0 Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16-§20 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und die maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Die im Plan eingetragenen Angaben sind Höchstwerte.

Die maximale Verkaufsfläche wird auf 2566 qm begrenzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine bauliche Erweiterung nur mit umschlossenen Lagerflächen oder Freilagerflächen möglich.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB und §16 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

2.2.1 Bei Satteldachbebauung:

Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung entsprechend den Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1) vorgeschrieben.

Die Traufhöhe wird von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt Außenwand/Oberkante Dachhaut gemessen. Sie darf max. 5,00 m betragen. Die Firsthöhe wird innerhalb der zulässigen Dachneigung beim Satteldach auf max. 7,50 m gemessen ab der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First festgesetzt.

2.2.2 Ausnahmen:

Die Höchstwerte der Traufhöhen dürfen mit Belichtungselementen Aufzugs- und Lüftungstechnischen Anlagen um 3,00 m überschritten werden.

3.0 Bauweise §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO

3.1 Es ist abweichende Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

4.0 Überbaubare Flächen

4.1 Überbaubare Flächen

§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeintrag). In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO allgemein zulässig.

5.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 Abs. 5 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

6.0.0 Grünordnung/Pflanzgebote §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen, Pfg 1 und Pfg 2

6.1.1 Gehölzarten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Stadt ist vor der Durchführung der Bepflanzung ein verbindlicher Pflanzplan mit Angabe der Gehölzarten, der Pflanzgrößen und der Pflanzabstände vorzulegen. Die Bepflanzung ist ständig zu erhalten und zu unterhalten.

6.2.0 Sonstige Festsetzungen

(Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke §73 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

6.2.1 Im Bereich des Pflanzgebotes 2 (Pfg 2) ist zur Betriebssicherheit der Bahn folgendes zu beachten:

Der Mindestpflanzabstand von der äußeren Schiene hat für Sträucher bis zu 2,00 m Wuchshöhe = 3 m, für Bäume mit einer Wuchshöhe bis zu 10,00 m = 9,00 m, für Bäume mit einer Wuchshöhe über 10,00 m = 15,00 m zu betragen.

6.2.2 Auf den privaten und öffentlichen Grundstücken im Bereich des Leitungsrechts, dürfen nur flachwurzelnnde Anpflanzungen oder leicht zu beseitigende Befestigungen hergestellt werden.

6.2.3 Die im Planteil angegebenen Standorte für hochstämmige Einzelbäume sind verbindlich einzuhalten.

7.0 Ein- bzw. Ausfahrten

Und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen §9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

7.1 Zufahrtsverbot

Die im Westen und Osten angrenzenden Wege Flst. 7805/1 und 7806/2 bilden keine Erschließungsstraßen im Sinne des BauGB. Sie bleiben in ihrem jetzigen Zustand erhalten und dürfen, außer dem im Planteil festgelegten Bereich, nicht als Zufahrt verwendet werden. Das Zufahrtsverbot sowie der Bereich der Ein- und Ausfahrt sind im Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

8.0 Leitungsrechte

§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

- 8.1 LR = Leitungsrecht zum Halten und Unterhalten von Abwasserkanälen und Wasserversorgungsleitungen zu Gunsten der Stadt, des Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenzollern und Bodensee-Wasserversorgung einschl. Zutrittsrecht und Nutzungsbeschränkung.

9.0 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Aufgrund des hohen Gefährdungspotentials durch stärkere Verschmutzung des Niederschlagswassers in gewerblich genutzten Gebieten ist eine modifizierte Entwässerung nur eingeschränkt möglich. Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen ist relativ stark verunreinigt. Eine Versickerung darf nur nach ausreichender Vorreinigung erfolgen. Eine direkte Versickerung über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge wie Drainpflaster oder Rasengitter- bzw. Rasenfugensteine bieten keine ausreichende Reinigungsleistung. Rasengittersteine sind in dieser Situation eher kritisch zu betrachten.

Wasserdurchlässige Beläge wie oben aufgeführt sind im Bereich der Kundenparkplätze mit folgender Auflage herzustellen:

Versickerung über mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden; Herstellen von begrünten Sickermulden oder Mulden-Rigolen Elementen zwischen den Parkreihen, deren Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen ist.

Die Ableitung erfolgt i.R. des §1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999 und unter Beachtung des Merkblatts des Landratsamtes Zollernalbkreis - Wasseramt.

10.0 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneter Stelle wieder einzubauen.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)

Hinweis Gewässerdirektion und Wasseramt:

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich der zur Trinkwasserversorgung durch den Zweckverband Hohenzollerngruppe genutzten Grundwassererfassungen „Quelle Oberes Fehltal“. Dem Schutzgut Grundwasser ist hier erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken und Vorsicht walten zu lassen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Erdwärmesonden bedürfen einer Einzelfallbeurteilung.

Hinweise Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Nach der vorliegenden geologischen Manuskript-Karte besteht der oberflächennahe Baugrund aus jungen Talablagerungen. Darunter folgt vermutlich noch Hangschutt unbekannter Mächtigkeit über den Festgesteinen des Oberjura. Zur Gründungsoptimierung des geplanten, großen Bauprojekt wird eine ingenieurgeologische Beratung durch eine privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hinweis Landesdenkmalamt:

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Aufgestellt, den 11. 03. 2000/
02.02./12.08.2002


Büro Wesner, Meßstetten

Ausgefertigt:
Burladingen, den 02.12.02


Ebert, Bürgermeister

