

Festsetzungen zum Bebauungsplan

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art der baulichen Nutzung**
Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
3. **Höhe der baulichen Anlagen**
Ausschließlich im Bereich ohne Festsetzung der Vollgeschosse
 - 3.1 Traufhöhe
Die Traufhöhe (Traufhöhe = Schnitt Außenwand / Dachhaut) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten bergseitigen Berührungspunkt mit dem gewachsenen Gelände max. 8,50 m betragen.
 - 3.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe (Firsthöhe = Höchster Punkt des Gebäudes) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten bergseitigen Berührungspunkt mit dem gewachsenen Gelände max. 13,00 m betragen.

Örtliche Bauvorschriften:


1. Dachform / -neigung:
Alle Dachformen sind grundsätzlich zulässig.
2. Die Außenfassaden sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.
3. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m allgemein zulässig.
4. Die nicht überbauten Flächen sind nach Möglichkeit als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten. Versiegelungen sind auf das Unvermeidbare zu beschränken.
5. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, § 202 BauGB, §§ 1,2 BNatSchG). Anfallendes unbelastetes Aushubmaterial ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück wieder einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ des Umweltministeriums zu beachten.

Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen o.ä.) gemacht werden oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber o.ä.) angeschnitten werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.
2. Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen des „Zweckverbandes Wasserversorgung Hohenzollern“ der Stadt Burladingen und des Stadtteils Gauselfingen.
Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung vom 01.12.1989 sind zu beachten.
3. Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich unterschiedlich mächtiger, lehmiger und weitgestufter Hangschuttdecken unbekannter Mächtigkeit, die von teilweise verkarsteten Kalksteinen des Oberjuras umlagert werden. Auffüllungen und Altablagerungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.
Sofern eine Versickerung des Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Der lehmige Hangschutt bildet einen heterogenen, mit Kalksteinblöcken durchsetzten und teilweise setzungsempfindlichen Baugrund. Geländeschnitte und / oder Baugruben in den bindigen Hangschuttatlagerungen können insbesondere bei Schichtwasserführung rutschgefährdet sein. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergroundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zu Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, bei verkarstungsbedingten Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. die frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
4. Der Bodenaushub ist sachgerecht zu Entsorgen. Das Grundstück ist im Bodenschutzkataster erfasst, der Untersuchungsbericht vom 25.01.2001 ist zu beachten.

Ausgefertigt:

Burladingen, den 24.09.2008



Harry Ebert
Bürgermeister

