

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
wurde mit Verfügung vom 06. AUG. 97
abgeschlossen.

2

**Stadt Burladingen
Zollernalbkreis**

Balingen, u 6. AUG. 97.
Landratsamt Zollernalbkreis

Wolf.



Beilage zur Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Burladingen, Stadtteil Melchingen, „Munken“

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung wird folgendes festgesetzt:

Für das Mischgebiet:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit dem §§ 1-25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, S. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Mischgebiet (MI)
Es gelten die Einschriebe im Lageplan
 - 1.2 Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 3 16-21 a BauNVO)
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Es gelten die Einschriebe im Lageplan
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
Es gelten die Einschriebe im Lageplan
 - 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)
Es gelten die Einschriebe im Lageplan
3. Bauweise
offene Bauweise
4. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) gemessen über NN. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.
7. Schutzflächen
Entlang der Lauchert wird ein Gewässerrandstreifen in der Breite von 10 m festgesetzt.
Die mit Geh- und Fahr- und Leistungsrechten belastete Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
8. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 S. 2 BauGB)
 - 8.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Baugrenze).
 - 8.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehauptfirstrichtungen.
9. Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 , 25 a BauGB) und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a-c BNatSchG
 - 9.1 Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist pro angefangenen 500 m² mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen (z.B. Apfel, Birne, Speierling, Mehlbeere, Ahorn, Hainbuche, Eiche usw.).

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO)

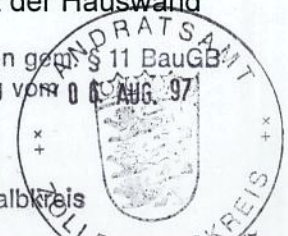
Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragung im Lageplan.
Satteldach mit einer Neigung von 35 bis 50 °
 - 1.2 Kniestock
Die Bildung eines Kniestockes ist bis zu 50 cm zulässig.
 - 1.3 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel in rot bis rotbrauner Farbe zulässig.
Glänzende Materialien sind unzulässig.
2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 Abs. 1, Nr.3 LBO)
 - 2.1 Die Befestigung der Freiflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (z.B. Zufahrten, Zugänge). Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Schotterrassen, Pflasterung mit Rasenfugen u.ä.)
 - 2.2 Auf den wasserdurchlässig befestigten Außenflächen dürfen keine Maschinen und Geräte mit wassergefährdenden Betriebsinhalten ständig abgestellt werden.
3. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) und Bodenschutz
 - 3.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile)
 - 3.2 Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
4. Garagen

Garagen können im Wohngebäude oder außerhalb erstellt werden. Vor jeder Garageneinfahrt sind 5,0 m Stauraum nachzuweisen.
Bei freistehenden Garagen ist die Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.
6. Einfriedungen
Einfriedungen dürfen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von max. 80 cm nicht übersteigen.
7. Werbeanlagen
Grelle und reflektierende Werbeanlagen und Leuchtreklamen sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie flach in Verbindung mit der Hauswand aufgebracht werden.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 06. AUG. 97 abgeschlossen.

Balingen, 06. AUG. 97
Landratsamt Zollernalbkreis



Wolf

8. Dachwasser

- 8.1 Dachwasser darf nicht über Sickerschächte in den Untergrund eingeleitet werden, es muß über bewachsene Bodenmulden abgeleitet werden.

Für das Sondergebiet

Balingen, 06. AUG. 97.
Landratsamt Zollernalbkreis



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen **Wolf**

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit dem §§ 1-25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, S. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 SSO = Sonstiges Sondergebiet für landwirtschaftliche und sonstige Schuppen und Lagergebäude.
 - 1.2 Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig:

Tierhaltung im SSO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 33 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan
 - 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO), TH max = maximale Traufhöhe und FH max = maximale Firsthöhe.

Die maximale Traufhöhe (Thmax) ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der mittleren bestehenden bergseitigen Geländehöhe.

Die maximale Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab Oberkante der mittleren bestehenden bergseitigen Geländehöhe.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)
 - 3.1 o = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
4. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7. Schutzflächen
Entlang der Lauchert wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die mit Geh- und Fahr- und Leistungsrechten belastete Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 , S2 BauGB)
 - 8.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Baugrenze).
 - 8.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehaupttrichtungen.
9. Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 25 a BauGB) und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a-c BNatSchG
 - 9.1 Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist pro angefangenen 500 m² mindestens ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (z.B. Apfel, Birne, Speierling, Mehlbeere, Ahorn, Hainbuche, Eiche usw.). Die Bepflanzung sollte im Bereich der Lauchert durchgeführt werden.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO)

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragung im Lageplan.
Hauptgebäude: Satteldach mit DN 15-30 °
 - 1.2 Dacheindeckung: Die Dacheindeckungen sind nur mit Materialien in rotbrauner Farbe zulässig. Glänzende Materialien und unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind unzulässig.
2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 2.1 Die Gebäude sind in leichter Bauart zu errichten oder bei Massivbauweise mit Holz zu verschalen. Das Holz ist in brauntönen zu streichen.
3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 3.1 Einfriedungen sind generell unzulässig.
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr 3 LBO)
 - 4.1 Die Befestigung der Freiflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (z.B. Zufahrten, Zugänge). Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflasterung mit Rasenfugen u.ä.)
 - 4.2 Auf den wasserdurchlässig befestigten Außenflächen dürfen keine Maschinen und Geräte mit wassergefährdenden Betriebsinhalten ständig abgestellt werden.
 - 4.3 Vor und in den Schuppen für Maschinen und Geräte mit wassergefährdenden Betriebsinhalten sind dichte Bodenplatten ohne Abfluß auszubilden.
5. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) und Bodenschutz
Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile)
 - 5.2 Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
6. Dachwasser
 - 6.1 Dachwasser darf nicht über Sickerschächte in den Untergrund eingeleitet werden, es muß über bewachsene Bodenmulden abgeleitet werden.

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 06. AUG. 97 abgeschlossen.

Balingen, 06. AUG. 97
Landratsamt Zollernalbkreis



Wolf

III Hinweise

1. Sollten im Zug von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
2. Das Gebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Langer Brunnen/ Mühlhaldenquelle“ in der Zone III.
3. Es wird auf die für Wasserschutzgebiete geltenden Einschränkungen hingewiesen. Insbesondere bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffe gelten Einschränkungen die Lagermenge, Kontrollen und Prüfungen betreffend. Im Bereich des Schuppegebietes sind Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe nicht zulässig.
4. Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit dem Oberboden (Mutterboden gem. § 202 BauGB) ist zu beachten.
5. Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbaufächen zuzuführen.
6. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.