

**STADT BURLADINGEN  
ZOLLERNALBKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN  
"STEINBRAIKE"  
STADTTEIL MELCHINGEN**

**ANLAGE 2**

**Textliche Festsetzungen  
Bebauungsvorschriften**

Gefertigt, den 03.02.2001/02.02./12.08.2002	
büro für	<b>vermessung und tiefbau</b>
- hubert wesner	bdb schalksburgstraße 26 72469 meßstetten 1
	telefon 07431/61653 telefax 07431/61629
vom reg. präk. tübingen anerkannter sachverständiger für vers. techn. ing. leistungen i. s. BG abs. 3 LBOVVO.BM	



## Stadt Burladingen

### Zollernalbkreis

#### Anlage 2

### Zur Satzung des Bebauungsplanes „Steinbraike“ im Stadtteil Melchingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1:500, gefertigt am 24.02.2001/02.02.2002, werden folgende

#### Textliche Festsetzungen Bebauungsvorschriften

festgelegt:

#### A. Rechtsgrundlagen

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 Gewerbegebiet (GE nach §8 BauNVO) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe nach §8 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Von den zulässigen Nutzungen im Sinne von §8 Abs. 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten ausgenommen.
- 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dürfen die nach der TA-Lärm vom 26.08.1998 höchstzulässigen Lärmrichtwerte (Beurteilungspegel) für ein Mischgebiet von 60 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht nicht überschritten werden.



- 1.4 Für den im Lageplan (Anlage 1) gesondert gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebietes ist innerhalb der festgelegten 100m-Zone zum Baugebiet „Heintal I“ wegen der zu erwartenden Schallimmissionen grundsätzlich kein Nachtbetrieb zulässig, der den nach Ziff.1.3 genannten Lärmrichtwert von 45 dB(A) Nacht übersteigt.  
Ist ausnahmsweise im Einzelfall ein Nachtbetrieb beabsichtigt, ist durch den Antragsteller auf seine Kosten nachzuweisen, dass die zulässigen Lärmrichtwerte während des Nachtbetriebes eingehalten werden.  
Als Nachtbetrieb gilt die Zeit vom 19h-7h.
- 1.5 Ausnahmsweise ist pro Grundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die in Satz 1 festgesetzte Zuordnung ist erst gegeben, wenn zumindest mit dem Bau des Gewerbebetriebes zulässigerweise begonnen wurde. §9 Abs.1, Nr. 6 BauGB i.V.m. §8 Abs.3, Ziff.1 BauNVO.  
Die Nutzfläche der Wohnung darf 200 qm nicht überschreiten.
- 1.6 Das Plangebiet liegt im rechtskräftig festgelegten Wasserschutzgebiet für die Grundwassererfassungen „Langer Brunnen/Mühlhaldenquelle“.  
Betriebe, die mit Grundwasser gefährdenden Stoffen arbeiten oder solche verursachen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

## **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), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Die im Plan eingetragenen Angaben sind Höchstwerte.
- 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB und §16 Abs. 2 BauNVO)
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf maximal 50 cm über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes liegen. Ausnahmsweise kann als Bezugspunkt die Höhe der Straßenachse – gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse – zugelassen werden.  
Die maßgebliche Höhe der EFH ist Oberkante Rohfußboden.
- 2.2.1 Gebäudehöhe (Firsthöhe, Traufhöhe)  
Die Gebäudehöhe (Firsthöhe und Traufhöhe) wird als Obergrenze durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Firsthöhe wird von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe gemäß Ziffer 2.2 gemessen, und zwar bei Satteldächern bis zur Firstoberkante, bei Pultdächern bis zur höheren Dachkante des geneigten Daches und bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.



Die Traufhöhe darf, gemessen von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe gemäß Ziffer 2.2 bis zur Schnittkante Außenwand / Dachhaut die im Plan festgesetzten Werte nicht übersteigen.

Beim Pultdach gilt als Traufe die tiefere Kante des geneigten Daches.

#### 2.2.2 Ausnahmen:

Diese Höhen dürfen für besondere betriebliche Einrichtungen, z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten ausnahmsweise um max. 3 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche maximal 10% der überbauten Fläche beträgt und klimatische / städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

### 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)

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es Gebäude sind, nicht zugelassen werden (§12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ebenfalls zugelassen werden. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt sind.

5.2 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem 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.



## **6.0.0 Grünordnung/Pflanzgebote**

§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### 6.1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen, Pfg

#### 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.

#### 6.1.2 Im Bereich der L 385 und K 7104 ist entsprechend RAS-Q 1996 Ziffer 2.7.2 mit der vorgesehenen Baum- und Strauchbepflanzung ein seitlicher Abstand vom Fahrbahnrand mit 4,50 m einzuhalten.

### 6.2.0 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Die im Bebauungsplan enthaltenen Grün- und Retentionsflächen gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden in ihrer Gesamtheit den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbraike“ betroffenen Grundstücken und den damit verbundenen Eingriffen in die Natur und Landschaft zugeordnet.

## **7.0 Verkehrsflächen**

§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 7.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Plan ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.

## **8.0 Ein- bzw. Ausfahrten**

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

### 8.1 Zufahrtsverbot

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Landstraße L385 und Kreisstraße K 7104 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

## **9.0 Leitungsrechte**

§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

**9.1 LR** = Leitungsrecht zum Halten und Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt und Dritter einschl. Zutrittsrecht und Nutzungsbeschränkung.



## **10.0 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser** §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Durch die Nähe der „Lauchert“ als Vorfluter besteht die Möglichkeit der dezentralen Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich des Bebauungsplans zur schadlosen Beseitigung.

Die Oberflächenwässer werden zunächst geschlossen bis zu einer Retentionsfläche geführt und danach teilweise über einen vorhandenen Wassergraben bzw. einer bestehenden Verdolung der Lauchert zugeleitet. Die Berechnung der Dimension der Kanäle erfolgt unter dem jeweils hälftigen Ansatz des Berechnungsregens von 140l/s/ha.

Das Retentionsbecken, welches als abgedichtetes Becken mit offenem Überlauf ausgeführt werden soll, wird nach ATV-Arbeitsblatt A 117 wie folgt bemessen:

Einzugsgebiet: Straßenflächen 0.54 ha x Beiwert 1.0 = 0.54 ha  
Bauflächen (GE) 2.97 ha x Beiwert 0.7 = 2.08 ha  
ergibt Ared 2.62 ha;

Bemessungsregen 140 l/s/ha;  $Q_{zu} = 140 \text{ l/s} \times 2,62 \text{ ha} = 367 \text{ l/s}$ ;  
ergibt Beckenvolumen:  $1070 \times 367 / 1000 = V 392 \text{ cbm}$ ,  
**gewählt V = 400 cbm.**

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.

## **11.0 Schutz des Mutterbodens** §202 BauGB

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.

## **12.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** §9 Abs.1 Nr.26 BauGB

12.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden

## **13.0 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers** §9 Abs.1 Nr.26 BauGB

13.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm zu dulden.



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

Das Landesdenkmalamt ist gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (DschG) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

### **C. Sonstige Hinweise**

Allgemein:

Es wird darauf hingewiesen, daß für den Fall, daß einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6,0 m überragen, es zu Beeinträchtigungen in der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflektion kommen kann.

Zudem wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, daß bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und -dächern zusätzlich mit erheblichen Störungen des Ton- und Fernseh-Rundfunkempfanges durch Reflektion gerechnet werden muß, selbst dann, wenn das Bauwerk keine Abschattung erzeugt.

Hinweis Gewässerdirektion

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Einzugsgebiet der zur Trinkwasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Albgruppe XV genutzten Grundwassererfassungen „Langer Brunnen/Mühlhaldenquelle“.

Dem Schutzgut Grundwasser ist hier erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken und Vorsicht walten zu lassen. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Hinweis Straßenbauamt

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 385 / K 7104, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 385 / K 7104 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligt.

Zusatz: Eine Inanspruchnahme der Stadt an einer evtl. Kostenbeteiligung für die o.g. Maßnahmen wird ebenfalls ausgeschlossen.

Kosten für evtl. erforderliche Maßnahmen wie oben dargelegt, hat ausschließlich der Bauherr zu tragen.

Hinweis Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik: Unter Hangschutt- bzw. örtlicher Ablehmauflage unbekannter Mächtigkeit bilden verkarstete Kalkgesteine des Oberjura den Baugrund.

Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen

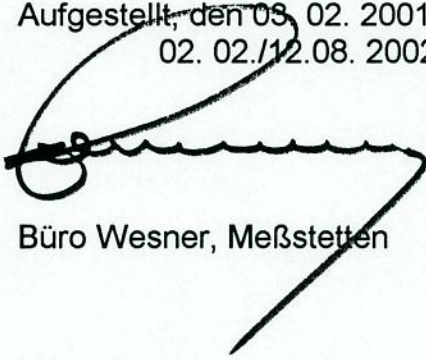
Gründungshorizont ist zu achten. Bei Antreffen etwaiger

verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont ( z.B. lehmgefüllte Spalten u. dgl. ) wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

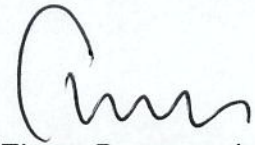


Grundwasser: Das Plangebiet liegt in rechtskräftig abgegrenzten  
Wasserschutzgebiet für die „Mühlhaldenquelle“ und „Langer Brunnen“.  
Genutzt wird der hoch durchlässige Kluft- und Karstgrundwasserleiter  
Oberjura. Schützende Deckschichten sind im nennenswerten Umfang nicht  
vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nur wenige Meter. Die  
Fließgeschwindigkeit des Grundwassers ist karsttypisch hoch; im Mittel muss  
mit einer maximalen Abstandsgeschwindigkeit von 100 m/h ausgegangen  
werden.

Aufgestellt, den 09. 02. 2001/  
02. 02./12.08. 2002

  
Büro Wesner, Meßstetten

Ausgefertigt:  
Burladingen, den 02. 12. 02

  
Ebert, Bürgermeister

