

## Stadt Burladingen

### Zollernalbkreis

## Satzung der Stadt Burladingen über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### „Kirchsteige“

### im Stadtteil Starzeln

Aufgrund von §74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Burladingen am 21.11.2002 zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchsteige“ beschlossen.

#### A. Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (Gesetzblatt S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl Seite 521)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gesetzblatt S 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1997 (Gesetzblatt 1997 S. 101)

#### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den als Bebauungsplan „Kirchsteige“ festgelegten Bebauungsplan

2. Dachform und Dachausbildung: (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung und einem durchgehenden First auszubilden. Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan; Krüppelwalmdächer sind zugelassen.  
In Bereich MI sind neben Satteldächern auch gegeneinander geneigte Pultdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind im MI nicht zulässig.

2.2 Dacheindeckung: (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit Ton- oder Betondachziegel in naturroter, rotbrauner grauer oder schwarzer Farbe einzudecken. Blecheindeckungen sind nicht zugelassen.

Helle oder glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung in Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.

Im Mischgebiet sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig. Sie müssen aus nicht glänzenden Oberflächen bestehen und sich farblich an die Ziegeleindeckung nach Satz 1 anpassen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 2.3 Dachaufbauten: (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind als Dreiecks-, Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muss wesentlich überwiegen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Es ist am einzelnen Gebäude nur eine Form von Gauben je Dachseite zugelassen.

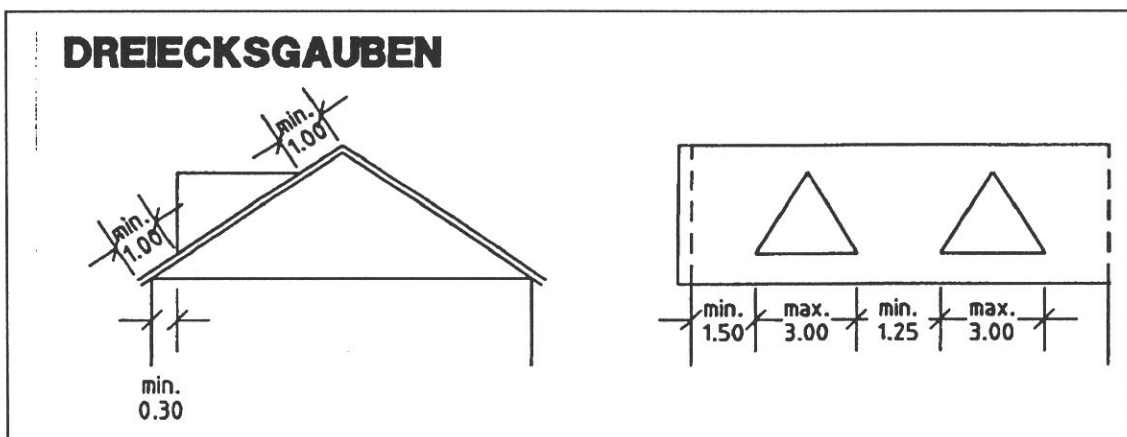
**Dreiecksgauben:**

Dreiecksgauben sind ab 32° Dachneigung zugelassen. Die Grundlinie darf maximal 3,00 m betragen. Die Dachneigung der Gaube darf 50° nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m betragen. Dreiecksgauben müssen mindestens einen Abstand von 30 cm von der Außenwand der Traufe haben. Die Deckfläche vor der Gaube muss mindestens 1,0 m betragen.

Der Abstand zum Hauptfirst bis zum First Dreiecksgaube muss mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand vom Giebel Außenwand (ortgangseitig) muss mindestens 1,50 m betragen.



**Schleppgauben:**

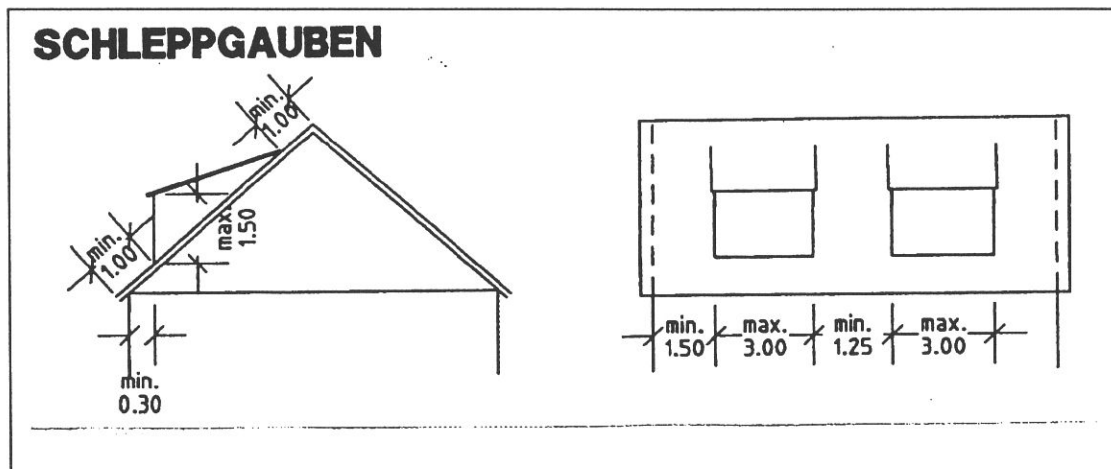
Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,0 m betragen.

Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand/Dachhaut der Gaube maximal 1,50 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m haben.

Der Abstand vom Außenwandgiebel muss mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mindestens 0,30 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muss mindestens 1,0 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis Dachansatz der Schleppgaube muss 1,00 m betragen.



### Giebelform - Dachaufbauten:

Die Gesamtbreite einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.

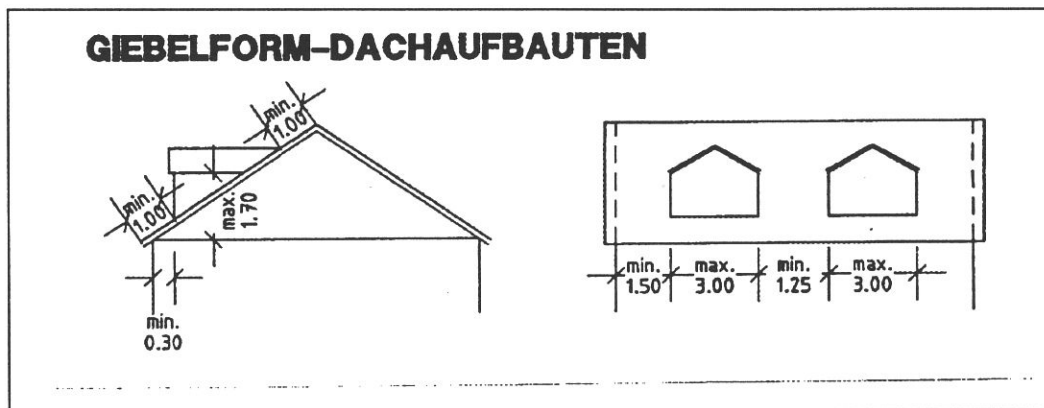
Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand Dachhaut bis OK Rohfußboden EG Decke maximal 1,70 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m betragen.

Der Abstand vom Außenwandgiebel muss mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mind. 0,30 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muss mindesten 1,0 m betragen.

Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First der Giebelgaube muss mindestens 1,00 m betragen.



### Dachflächenfenster:

Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1,50 qm Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.

### 3. Äußere Gestaltung (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude müssen Putz, Holz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen.

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Ein greller Farbanstrich, Kunststoffe, glänzende oder geschliffene Baustoffe und stark strukturierte Putzarten sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

Ungebrochene Primärfarben und sehr dunkle Farbtöne sind als Anstrich für Fassadenflächen und Sockel nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen sind nur in der Form von Holzlattenzäunen und Bepflanzungen zulässig (max. Höhe 1,80 m).

### 4. Werbeanlagen (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des Dachgeschosses zu begrenzen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 1,00 qm nicht überschreiten.

Eine max. Schrifthöhe von 50 cm darf nicht überschritten werden.

Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade.

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.

Werbeanlagen nebeneinanderliegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

5. Versorgungsanlagen (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Erdkabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.

Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

6. Einfriedungen (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 80 cm hoch sein.

Zulässig sind nur Holz- und Metallzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Bepflanzungen. Freistehende Mauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Stacheldraht.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen- ohne Gehweg - in Form von Bepflanzung sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind nur mit winterharten Hecken eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen zur freien Landschaft nicht sichtbar sein; Sockel, Stützmauern u. ä. sind nicht zulässig.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen (gemäß §74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluss, Abgrabungen nur zum Anschluss an die Straßen zugelassen.

Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden.

Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden.

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen und dürfen 1,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

8. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtsbereichen einheitlich gestaltet werden.

Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und abzuleiten.

Oberflächen- und Dachabwasser soll - ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes vorausgesetzt - innerhalb des eigenen Grundstückes in Sickermulden oder als

Flächenversickerung direkt in den Untergrund abgeleitet werden. Die Versickerung muss über eine belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Dicke erfolgen.

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und zu nutzen. Überläufe können versickert werden.

9. Stellplätze und Garagen (gemäß §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

9.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.  
Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

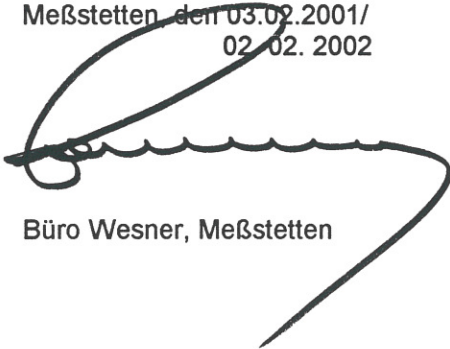
bis 50 m<sup>2</sup> = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit

zwischen 50 - 100 m<sup>2</sup> = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit

ab 100 m<sup>2</sup> = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Aufgestellt:

Meßstetten, den 03.02.2001/  
02.02.2002



Büro Wesner, Meßstetten

Ausgefertigt:

Burladingen, den 26. 11. 02

  
Ebert, Bürgermeister