

## Satzung

über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Burladingen,  
Stadtteil Ringingen, „Flurstück 61“

Stadt Burladingen  
Fassung 29.05.2000  
geändert 08.01.2001

### Inhaltsverzeichnis:

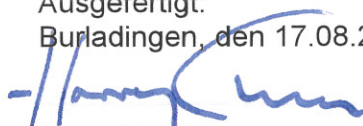
I.	Verfahrensvermerke	Seite 2
II.	Rechtsgrundlagen	Seite 3
III.	Satzung	Seite 4
IV.	Begründung	Seite 8

I. Verfahrensvermerke:

- |    |  |                          |
|----|--|--------------------------|
| 1. | <u>Aufstellungsbeschluss</u> gem. § 2 I BauGB beschlossen am:  | 20.07.2000               |
| 2. | <u>Beteiligung der betroffenen Bürger</u> durch öffentliche Auslegung<br>der Abrundungssatzung<br><u>vom</u><br><u>bis</u> | 04.09.2000<br>04.10.2000 |
| 4. | <u>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am</u>  | 07.08.2000               |
| 5. | Behandlung der eingegangenen Anregungen<br>Als <u>Satzung</u> gem. § 10 BauGB beschlossen am                               | 27.04.2001               |

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Abrundungssatzung stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Burladingen vom 27.04.2001 überein.

Ausgefertigt:  
Burladingen, den 17.08.2001



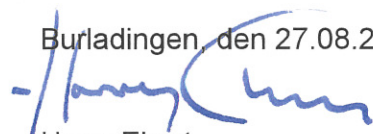
Harry Ebert  
Bürgermeister



In Kraft getreten gem. § 12 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung im: Amtsblatt  
am: 23.08.2001.

Bestätigung der vorstehenden Verfahrensvermerke

Burladingen, den 27.08.2001



Harry Ebert  
Bürgermeister



## II. Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), (Neufassung gültig ab 01.01.1998)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 BGBl. I, S.889 zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 BauRoG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).

## Satzung

### zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141, ber. 1998 S. 137) hat der Gemeinderat der Stadt Burladingen folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, Flst. 61, in Burladingen-Ringingen werden festgelegt.

#### § 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Burladingen-Ringingen wird durch das folgende Grundstück abgerundet:  
Flst. 61.

#### § 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Burladingen-Ringingen sind im Lageplan vom 26.06.2000 dargestellt. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, S. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA)

Nicht zugelassen sind entgegen

§ 4 Abs. 2 Nr. 2 Läden, Schank- und Speisewirtschaften

§ 4 Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Die weiteren möglichen Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung) und Höhe der Gebäude (§ 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
- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen über NN. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Burladingen im Baugenehmigungsverfahren für jedes Gebäude festgesetzt.
3. Bauweise  
offene Bauweise
4. Nebenanlagen  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.
5. Stellplätze und Garagen
- 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
6. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 S. 2 BauGB)
- 6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Baugrenze).
- 6.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehauptfirstrichtungen.
7. 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.
- 7.1 Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist pro angefangenen 300 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen (z.B. Apfel, Birne, Speierling, Mehlbeere, Ahorn, Hainbuche, Eiche usw.).
- 7.2 Den zeichnerischen Unterlagen ist ein Pflanzplan beizufügen, in dem die geplante Bepflanzung darzustellen ist.
- 7.3 Der eingetragene geschützte Baumbestand ist zu erhalten.

## II Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - 1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragung im Lageplan.  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 40 bis 48 °
  - 1.2 Kniestock  
Die Bildung eines Kniestockes ist bis zu 30 cm zulässig.
  - 1.3 Dachaufbauten. Es sind nur gleichartige Gauben auf einer Dachfläche zulässig.  
Als Dachaufbauten sind zulässig: Schleppgauben, Dreiecksgauben und stehende Gauben mit Satteldach (Giebelgauben).  
Dachaufbauten dürfen insgesamt, d. h. in ihrer Summe, pro Dachseite nicht länger als 30 % der Firstlänge des Hauptdaches sein, sie müssen allseits von Dachflächen des Hauptdaches mit mindestens 0,80 m umschlossen sein.
  - 1.4 Dacheinschnitte sind zulässig, sie dürfen pro Dachseite nicht länger als 30 % der Firstlänge des Hauptdaches sein. Dacheinschnitte müssen allseits von Dachflächen des Hauptdaches (mit mindestens 1,50 m) umschlossen sein.
  - 1.5 Dacheindeckung  
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. Pflasterung mit Rasenfugen u.ä.)
3. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) und Bodenschutz
  - 3.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeveränderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile)
  - 3.2 Geländeveränderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
4. Garagen  
  
Garagen können im Wohngebäude oder außerhalb erstellt werden. Vor Garagen ist ein 5 m langer Stauraum zur Straße vorzusehen.  
Garagen, die eine parallele Ausfahrt zur Straße haben, müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Straße bzw. Gehweg einhalten.  
Bei freistehenden Garagen ist die Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.
5. Einfriedigungen  
  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen Holzzäune, Maschendrahtzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m (einschließlich Sockelmauern) zulässig. Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Alle Einfriedigungen müssen von der Straßenbegrenzungslinie 0,50 m Abstand halten.



### III Hinweise


1. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) gemacht werden oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) angeschnitten werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.
2. Unter vermutlich geringmächtiger Lochergesteinsauflage sind Festgesteine des Oberjura (Kimmeridgemergel) als Baugrund zu erwarten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u. dgl.) wird empfohlen, ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.
3. Das Plangebiet liegt in Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den Langen Brunnen und die Mühlhaldenquelle (Fassung der Albgruppe 15). Auf die künftig geltenden Rechtsvorschriften (Wasserschutzgebietesverordnung) wird verwiesen. Erdwärmesonden bedürfen der Einzelfallprüfung.
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 Landschaftsbauflächen 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.
7. Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesene Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der K 7161, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandenen K 7161 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

#### § 6

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt  
Burladingen, den 27.04.2001

  
Harry Ebert  
Bürgermeister

