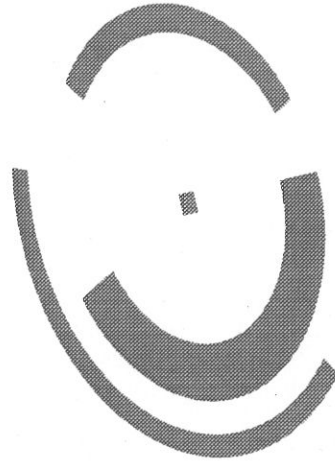


Stadt
Burladingen



Änderung der Abrundungssatzung für das Flst. 61 in Burladingen-Ringingen

Fassung 06.12.2004

Inhaltsverzeichnis:

Verfahrensvermerke	Seite 2
Rechtsgrundlagen	Seite 3
Satzung	Seite 4
Begründung	Seite 8

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB beschlossen am: 30.09.2004

Zustimmung zum Entwurf am: 30.09.2004

öffentliche Auslegung der Änderung der Abrundungssatzung
vom: 15.10.2004
bis: 16.11.2004

Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange
von der Auslegung am: 04.10.2004

Behandlung der eingegangenen Anregungen
Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen am: 16.12.2004

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Abrundungssatzung
stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der
Stadt Burladingen vom 16.12.2004
überein.

Ausgefertigt: Burladingen, den 18.01.2005


Harry Ebert
Bürgermeister



In Kraft getreten gem. § 12 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung
im Amtsblatt am: 20.01.2005

Bestätigung der vorstehenden Verfahrensvermerke


Burladingen, den 21.01.2005

Harry Ebert
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen dieser Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I.S. 718), geändert am 24.06.2004
- 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), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760) und Gesetz vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695)
- 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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i.d.F. des Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I.S. 1193), geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I. S. 2304, 2323)

Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten der Änderung der Abrundungssatzung für das Flst. 61 treten alle bisherigen Festsetzungen im Bereich der Abrundungssatzung außer Kraft.

Änderung der Satzung
zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Flst. 61
in Burladingen-Ringingen

Auf Grund 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), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850), geändert am 24.06.2004 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 Ringingen wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Flst. 61.

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Burladingen-Ringingen sind im Lageplan vom 06.12.2004 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.

§ 5

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 30 bis 48 °
- 1.2 Kniestock
Die Bildung eines Kniestockes ist bis zu 1,00 m 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 cm 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. 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.
 - 3.1 Der eingetragene geschützte Baumbestand ist zu erhalten.
 - 3.2 Pro geplantes Wohngebäude sind zwei einheimische standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestgröße von 18 – 20 Stu m.B. (Stammumfang mit Ballen) zu pflanzen. Für die drei geplanten Wohngebäude sind also insgesamt 6 Bäume zu pflanzen.
 - 3.3 Den zeichnerischen Unterlagen im Baugenehmigungsverfahren ist ein Pflanzplan beizufügen, in dem die geplante Bepflanzung darzustellen ist.
4. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) und Bodenschutz
 - 4.1 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)
 - 4.2 Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
5. 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.
6. 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 Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung „Langer Brunnen und Mühlhaldenquelle“ des Zweckverbandes Albwasserversorgungsgruppe XV. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des LRA ZAK vom 02.07.2001 über die Festsetzungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.
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.
8. Wasserversorgung:
Es besteht ein geringer Eingangsdruck von 2,1 bar. Der Hochbehälter von Ringingen liegt auf einer Höhe von 841,22 m, die EFH des Hauses auf 820,30 m. daher wird für die neuen Gebäude eventuell eine Druckerhöhungsanlage im Haus notwendig um einen ausreichenden Wasserdruck zu erhalten.
9. Der Bau von Erdwärmesonden ist bei den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen (Karst) nach der Neuauflage des Leitfadens zur Nutzung der Erdwärme nicht mehr möglich.

§ 6
Inkrafttreten

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

Aufgestellt
Burladingen, den 06.12.2004


Harry Ebert
Bürgermeister



Begründung

1. Erfordernis der Änderung

Der Eigentümer des Flst. 61 beabsichtigt die Aufteilung des Grundstückes in drei Bauplätze.

Um eine größtmäßig eine sinnvolle Aufteilung zu erreichen wird nun die Baugrenze an den mit der Bebauung freizuhaltenden Bereich herangerückt.

Ebenso wird die Baugrenze in Richtung der K 7161 direkt an den von der Bebauung freihaltenden Bereich ausgedehnt.

Im Zuge der Änderung erfolgt eine Korrektur der festgesetzten Dachneigung und des festgesetzten Kniestockes entsprechend des ersten Gebäudes, das bereits errichtet wurde.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Wohnhäusern geschaffen werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Bestand Mischgebiet ausgewiesen. Die Änderung der Abrundungssatzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück liegt bisher im Bereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung für das Flst. 61.

5. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung der Abrundungssatzung ergibt sich aus dem Entwurf vom 23.08.2004 des Stadtbauamtes Burladingen.

6. Umweltverträglichkeit

Nach Ziff. 18. 7. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung war keine Vorprüfung vorzunehmen.

7. Auswirkungen der Änderung der Abrundungssatzung

7.1 Erschließung

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über die K 7161, die direkt am Grundstück vorbei führt. Es liegt ein Vertrag mit der Straßenbauverwaltung vor, in dem bestätigt wird, dass die bereits bestehende Zufahrt zum Flst. 61 auch im Falle einer Bebauung bestehen bleibt, die Benutzung bleibt gewährleistet.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wurden im Wege einer Baulast über das private Grundstück Flurstück 62/7 abgesichert. Somit wird das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz erreicht. Kosten für die Erschließung fallen somit nicht an.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei der Änderung der Abrundungssatzung für das Flst. 61 in Burladingen-Ringingen handelt es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes für bisher zwei Wohnhäuser um ein weiteres Gebäude.

Durch die Erweiterung des Baufensters um insgesamt 129 m² für ein weiteres Gebäude gehen nach Einschätzung der Stadt Burladingen keine hochrangigen Flächen verloren.

Insgesamt wird durch die Abrundungssatzung eine Fläche von 1276 m² überbaubar.

Die Landschaftsfaktoren Flora, Fauna, Boden, Wasserhaushalt und Erholungswert werden durch die Erweiterung des Baufensters nicht signifikant beeinträchtigt. Die geplante Bebauung stellt für das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung dar.


Zur Minimierung des Eingriffs wurden Flächen festgesetzt die von der Bebauung freizuhalten sind. Ebenso wurde ein Pflanzerverhaltensgebot für die vorhandenen Bäume auf der Südseite des Grundstückes aufgenommen und es wurde festgesetzt, dass unnötige Geländeänderungen vermieden werden sollen.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Bauvorhaben wurde ein Pflanzgebot von 6 hochstämmigen einheimischen Laubbäumen vor Ort festgesetzt. Ebenso ist im Zuge der einzelnen Baugenehmigungen den Bauunterlagen immer ein Pflanzplan beizulegen, in dem die geplante Bepflanzung dargestellt wird.

Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild im Baugebiet selbst ausgeglichen.

Aufgestellt:

Burladingen, den 06.12.2004


Harry Ebert
Bürgermeister

