

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan "Hinter Baumgarten" in Burladingen-Salmendingen.

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Paragr. 9 Abs. 1-3 BBAugG)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung (Paragr. 1-15 BauNVO)	1.12 Mass der baulichen Nutzung (Paragr. 16-21a BauNVO)
---	--

Für die Grundstücke gilt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ = 0,4
GFZ = 0,5

Genehmigt

Burladingen, den 14. JUNI 1993



Landratsamt
Zollernalbkreis

[Handwritten signature]
Baumann

1.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I

1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäss Paragr. 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4 Ausnahmen

Die in Paragr. 4, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein, jedoch ohne Pkt. 6 (Ställe für Kleintierhaltung) zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. (Paragr. 1 Abs. 6 BauNVO).

Die in Paragr. 6, Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Nebenanlagen

Folgende Nebenanlagen im Sinne von Paragr. 14 Abs. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

- Nebenanlagen im Sinne von Paragr. 14 Abs. 2 BauNVO
- Gerätehütten bis max 15 cbm
- Freisitze bis max. 25 cbm
- Holzlegen bis max. 30 cbm
- Hundezwinger für einzelne Tiere, soweit sie nicht zur Zucht genutzt werden bis max. 20 cbm.

Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig. Mehrfachnutzungen sind in einem Gebäude zusammenzufassen, welches max. 45 cbm haben darf.

Die Gestaltung der Gebäude hat in leichter Holzbauweise mit Satteldächern in rötlicher Ziegeldeckung zu erfolgen.

3. Stellplätze und Garagen

Garagen können im Wohngebäude oder ausserhalb erstellt werden.

Vor jeder Garageneinfahrt sind 5,0 m Stauraum nachzuweisen.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnitt Aussenwand/Dachhaut) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten bergseitigen Berührungspunkt mit dem gewachsenen Gelände 3,50 m betragen.

5. Schutzflächen

Die im Planinhalt festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

6. Stellung der Gebäude

Die Gebäude sind in Richtung Firstpfeile zu erstellen.

7. Pflanzangebot

a) Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist auf den nicht überbauten Grundstückflächen pro angefangene 250 qm mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

b) Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebot für Randbepflanzung

Im Bereich des ausgewiesenen Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebotes ist die vorgesehene Anzahl von Bäumen und Büschen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die geplante Baumhecke ist wie folgt anzulegen:

- es sind durchgehend drei Pflanzreihen anzulegen
- in den einzelnen Pflanzreihen soll folgendes Pflanzgut in den nachstehend genannten Anteilen und Qualitäten eingebracht werden:

Mittlere Pflanzreihe

Heister 2 x verschult, 150 - 200 cm

1. Stieleiche - *Quercus robur* 20 %
2. Bergahorn - *Acer pseudoplatanus* 20 %
3. Spitzahorn - *Acer platanoides* 20 %
4. Winterlinde - *Tilia cordata* 15 %
5. Vogelkirsche - *Prunus avium* 10 %
6. Wildbirne - *Pyrus pyraster* 10 %
7. Esche - *Fraxinus excelsior* 5 %

Randliche Pflanzreihen

Sträucher, 80 - 100 cm

1. Weißdorn - *Crataegus monogyna* 9 %
2. Feldahorn *Acer camperstre* 9 %
3. Roter Hartriegel - *Vornus sanguinea* 9 %
4. Haselnuß - *Corylus avellana* 9 %
5. Hundsrose - *Rosa canina* 9 %
6. Mehlbeere - *Sorbus aria* 8 %
7. Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana* 8 %
8. Wildapfel - *Malus sylvestris* 7 %
9. Hainbuche - *Carpinus betulus* 7 %
10. Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus* 5 %
11. Vogelbeere - *Sorbus ausuparia* 4 %
12. Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus* 4 %
13. Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra* 4 %
14. Schlehe - *Prunus spinosa* 4 %
15. Liguster - *Ligustrum vulgare* 4 %

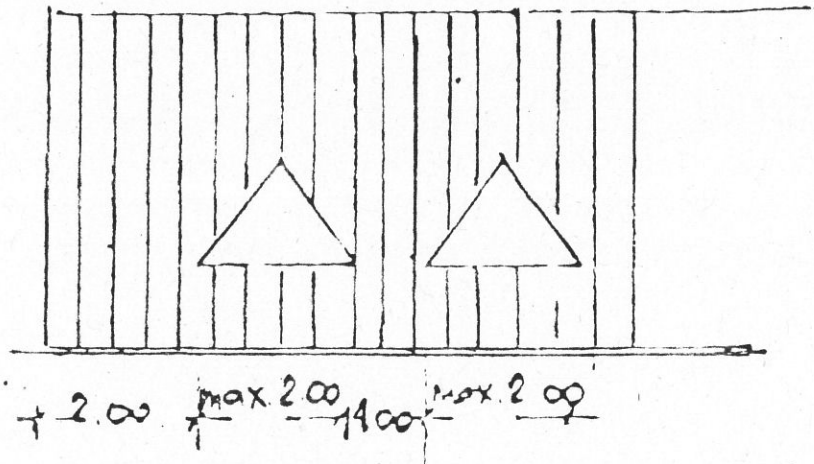
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Paragr. 111 LBO)

1. Dächer

- 1.1 Die Dachneigung für alle Gebäude beträgt 28 - 36°
- 1.2 Bei angebauten Garagen ist die Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.
- 1.3 Die geneigten Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.

1.4 Dachaufbauten sind wie folgt zulässig:

a) Dreiecksgauben, gemäss nachstehender Zeichnung



b) Schlepp-, Rechteck- und Fledermausgauben bis max. der halben Dachbreite.

2. Kniestöcke

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

(OK. Decke bis UK. Schwelle).

Sie sind auch zulässig, soweit sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlage ergeben.

3. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet, zugelassen. Sie sind in der Materialwahl auf die Gebäude abzustimmen.

4. Bauaushub

Anfallender Bauaushub ist vorrangig zur Geländegestaltung auf dem Grundstück selbst wieder einzubauen. Die Wiederverwendung ist im Baugesuch darzustellen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von max. 80 cm nicht überschreiten.

Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

6. Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen ist die Bepflanzung auf eine Höhe von 80 cm zu beschränken. Außerdem sind die Sichtdreiecke von jeder Bebauung freizuhalten.

7. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nichtglänzenden Materialien herzustellen oder mit entsprechend gedeckten Farben zu behandeln.

8. Zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

9. Lagerbehälter

Die geplante Baufläche liegt in einem grundwassersensitiven Gebiet. Aus wasserwirtschaftlicher und hydrogeologischer Sicht wird deshalb dringend empfohlen, keine einwandigen unterirdischen Lagerbehälter für wassergefährdende flüssige Stoffe zu verwenden. Dies gilt für alle Materialien im Behälterbau.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei Funden von Flurdenkmälern wie Feldkreuze, Bildstöcke, Inschriftentafeln oder historischer Grenzsteine, ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

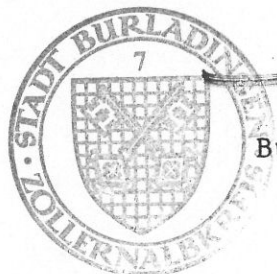
Dies gilt auch für den Anschnitt archäologischer Fundstellen (Mauern, Gräben, Brandschichten, Scherben, Metallteile, Knochen).

Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Gründung

Nach der GK 25 bildet Felsgestein des Weißjura im Bebauungsplan-gebiet den Untergrund, das von geringmächtigem Hangschutt, örtlich auch von Lehm mit Kalkschutt verhüllt sein kann. Auf ein einheitliches Gründungssubstrat ist zu achten.

Burladingen, den 29.09.1991



(Höhnle)
Bürgermeister