
Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan

Hofäcker

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Hofäcker“ in der Gemeinde Herbertingen

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 313)

Baunutzungs- Verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

und der Planzeichenverordnung (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen in öffentlicher Sitzung am 02.11.2022 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 02.11.2022.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 02.11.2022
 - textlichen Teil vom 02.11.2022jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den 03.11.2022


Bürgermeister Hoppe

Der textliche und zeichnerische Teil des Bebauungsplanes stimmt mit dem vorliegenden Satzungsbeschluss überein

Herbertingen, den 03.11.2022


Bürgermeister Hoppe



Bebauungsplan

“Hofäcker” in der Gemeinde Herbertingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG


In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
2. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
4. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 313)
5. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

	1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
	1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
	1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: Von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9(1)1 BauGB
entsprechend den Einschrieben im Plan



Maximale Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung § 16(2)3 BauNVO

GRZ = 0,4

max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche § 16(2)1 BauNVO

WA 3:

Für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), darf gemäß § 17 (2) BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 0,2 überschritten werden

TH = 6,50 m

Traufhöhe § 16(3)2 BauNVO
 Die Traufhöhe wird gemessen von der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

FH = 9,50 m

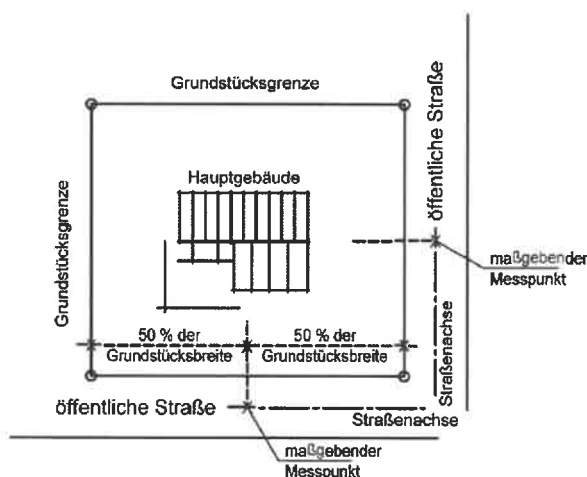
Firsthöhe § 16(3)2 BauNVO
 Als Höchstgrenze über Straßenachse. Bei Flach- und Pultdächern ist die Dachhöhe max. bis zur zulässigen Traufhöhe zulässig.

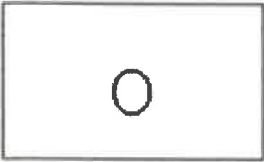



EFH Straßenachse

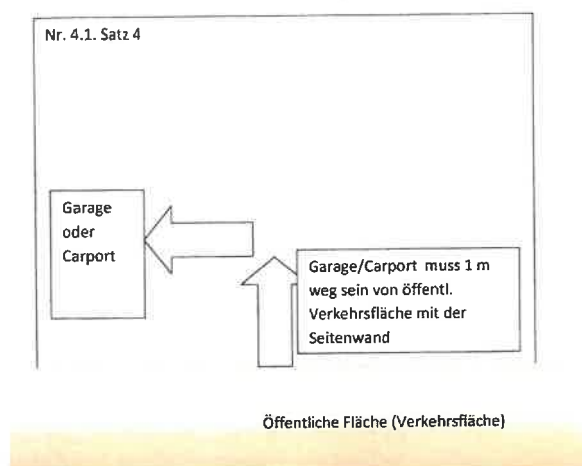
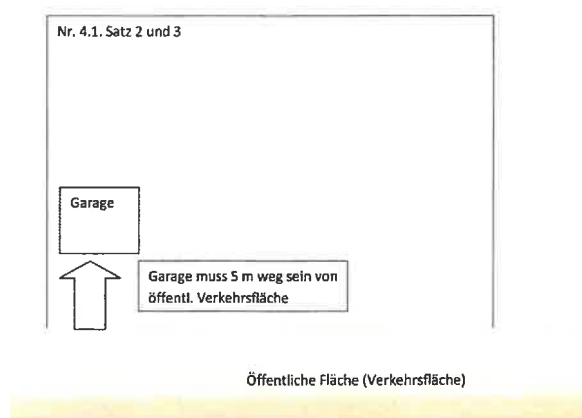
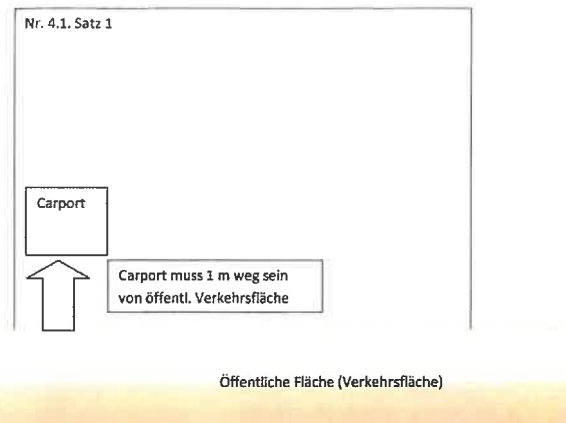
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. +/- 0,50 m über der Straßenachse liegen, gemessen am maßgebenden Messpunkt.

Der maßgebende Messpunkt liegt mittig zwischen den Grundstücksgrenzen auf der Straßenachse. Bei Eckgrundstücken darf der höhere Messpunkt gewählt werden.

Skizze Straßenachse zur TH & FH:



	3. Bauweise	§ 9(1)2	BauGB
	entsprechend den Einschrieben im Plan		
	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2 Hausformen		
	3.2.1 WA 1 und 2: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser entsprechend den Einschrieben im Plan		
	3.2.2 WA3: Zulässig sind nur Hausgruppen entsprechend den Einschrieben im Plan		
	3.3 Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. -siehe Einschriebe im Lageplan-	§ 3(1+3)	BauNVO
	4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	§ 9(1)2+4 §23	BauGB, BauNVO
	4.1 Garagen und überdachte Stellplätze Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) und 22 BauNVO in direktem An- schluss an die öffentliche Verkehrsfläche zu- lässig. Überdachte Stellplätze müssen von öffentli- chen Verkehrsflächen min. 1,00 m zurückblei- ben. Vor Garagentoren ist zu öffentlichen Ver- kehrsflächen ein Abstand von min. 5,00 m ein- zuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Garagen und überdachte Stellplät- ze haben von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten. Um bei der Ausfahrt ausreichend Sicht auf die Fahrbahn zu haben, müssen überdachte Stell- plätze (Carports), wenn sie mit zumindest einer Seitenwand ausgestattet sind mindestens 3 m vom Fahrbahnrand entfernt sein.		



WA 2/WA3:

Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehen Flächen zulässig.

4.2

Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind im Übrigen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.

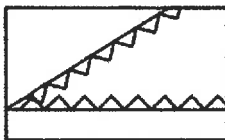
Es sind max. 2 überdachte Nebenanlagen je Baugrundstück zulässig.



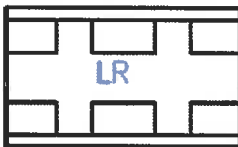
- 5. Öffentliche Verkehrsflächen**
5.1 Straßenfläche/Gehwege
-siehe Einschriebe im Plan-

§ 9(1)11

BauGB



- 5.2 Sichtdreieck
Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen max. 0,80 m hoch.



- 5.4 Leitungsrecht. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.



- 5.4 Gemeinschaftsmüll-Flächen zur Abstellung der Mülltonnen an den Abfuhrtagen
-entsprechend den Einschrieben im Plan

- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9(1)20
i.V.m

BauGB

§ 25a+b

BauGB

- 6.1 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.
(z.B. wassergebundene Flächen, Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster)



- 6.2 Einzelpflanzgebote:

Pflanzung und dauerhafte Erhaltung
-siehe Einschriebe im Lageplan-

Pflanzqualität:

Heimischer Laubbaum 3xv m.B.

Stammumfang min. 14-16

Hochstamm-Obstbäume 2xv oB

Stammumfang 12-14

Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² ist mindestens ein zweiter Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzabstand mindestens 5m.

Die Lage der Pflanzung auf dem Grundstück ist freigestellt.

Zulässig sind standorttypische und heimische groß- oder mittelkronige Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume (Pflanzliste aus artenschutzrechtlicher Prüfung maßgebend).

Die Bäume sind fachgerecht, mind. Mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen. Obstbäume sind dauerhaft durch fachgerechten Schnitt zu pflegen.

Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.



- 6.3 Erhaltung eines bestehenden Baumes.
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum (Birne) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

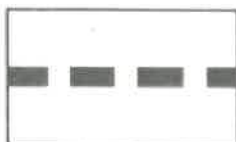


- 6.4 Öffentliche Grünfläche (Pflanzgebot öffentliche Grünfläche) entsprechend den Einschrieben im Plan

Die öffentliche Grünfläche wird als extensiv genutzte Wiese mit autochthonem Saatgut aus der Region angelegt und extensiv durch 2-schürige Mahd bewirtschaftet, gepflegt. Bei Bedarf kann ein dritter Schnitt im Herbst erfolgen. Das Mähgut wird abgefahren, es erfolgt keine Düngung.

7. **Wohnungen** § 9(1) 6 BauGB

WA 1/WA 3:
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden beträgt max. 2,0 Wohneinheiten.

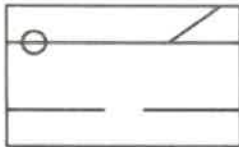


8. **Planbereich** § 9(7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE

Sonstige Planzeichen



Vorhandene Grundstücksgrenze

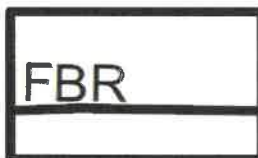
Geplante Grundstücksgrenze



Bestehende Gebäude



Böschung im Bestand



Fahrbahnrand best. Straßen



Bestandsbaum, zu roden



Sichtdreieck

TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete:

Für allgemeine Wohngebiete gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte,

Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Leitfaden) zu beachten.

Mieterkinger Straße im Umfeld:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Immissionsbereich (Lärm/Abgase) der Mieterkinger Straße (Gemeindestraße) liegen. Evtl. notwendig werdender aktiver und passiver Schallschutz- oder andere Immissionsschutzmaßnahmen sind vom Eigentümer selbst zu treffen. Die Gemeinde als Straßenbaulastträger wird sich an den Kosten nicht beteiligen.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5m zu dulden (§ 9 (1) 26 BauGB).

Müllentsorgung:

Die Abfallbehälter der Gebäude sind zur Leerung auf den Gemeinschaftsmüllflächen für die Müllabfuhr bereitzustellen.

Bodenaushub/Bodenschutz:

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG und LBodSchAG) in den jeweils gültigen Fassungen wird verwiesen.

Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in max. 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Bei Lagerung von länger als 2 Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Die Standards der DIN 19731 zur Verwertung von Bodenmaterial ist anzuwenden.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (1) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden (§202 BauGB). Das Merkblatt des Landratsamts Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist anzuwenden.

Bodenabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen

im Übrigen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW vom 13.04.2004 sind für mineralische Rohstoffe einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführenden Fließerden. Im Untergrund stehen die Gesteine der Unteren Süßwassermolasse an. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Sigmaringen umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

Hausgärten

Hausgärten sind naturnah anzulegen. Bei Gehölzpflanzen sind einheimische, standortgerechte Arten zu bevorzugen. Auf Nadelgehölze, insbesondere Thuja ist zu verzichten. Artenreiche Wieseneinsaat sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar

und ist unzulässig.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 1,0 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich und zu dulden.

Beleuchtungskörper und Hinweisschilder

Auf die Pflicht des Grundstückseigentümers der Duldung von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück (§126 (1) BauGB) sowie die Duldung von Verkehrszeichen nach dem StrG wird verwiesen.

Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß für die Sicherheit zu reduzieren. Es sind für die öffentliche und private Außenbeleuchtung umwelt- und insektenschonende, dimmende Leuchtmittel (Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur d.h. kleiner als 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 und 05.00 Uhr reduziert (Bewegungsmelder). § 41a BNatSchG ist anzuwenden.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

- Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von

Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Regenwasserverwendung

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben (Rückhaltung und Versickerung vor Ort). Geeignete Maßnahmen hierzu sind u.a. Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Gießzwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen – Gesundheitsamt hingewiesen.

Insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) stehen jedoch hygienische Bedenken entgegen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Lagerung wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen –AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Grundwasserstand / Grundwasserschutz

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Hausdrainagen dürfen nicht an Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Eine „weiße Wanne“ wird empfohlen.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Das Niederbringen von Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen möglich. Ein wasserrechtliches Verfahren ist aber vorab notwendig. Flurstücksgenaue Überprüfung des Sachverhaltes und eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt –Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz- auf eine entsprechende Anfrage. Für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige War-

tung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall erfolgt nach den einschlägigen Fachnormen.

Rodung von Gehölzen

-außerhalb der Vogelbrutzeit

Die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträucher) ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Gelege von den Arbeiten betroffen sind. Eine Ausnahmegenehmigung ist dann von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Auf §§ 39 und 44 BNatSchG (Artenschutz) wird hierbei verwiesen.

Erhalt und Schutz der angrenzenden Hecke – während der Brutzeit

Die zwischen Mieterkinger Straße und dem an das Plangebiet angrenzendem Wirtschaftsweg gelegene Hecke ist während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen. Eine Lagerung von Baumaterialien o.ä. ist nicht zulässig. Ein Befahren dieser Flächen ist durch Aufstellen von Bauzäunen zu verhindern.

Erhalt und Schutz eines Einzelbaums (siehe auch Ziffer 6.3)

Während der Bauzeit ist der Baum und seine Baumkrone fachgerecht durch einen Bauzaun zu schützen. Eine Lagerung von Baumaterialien, Abgrabungen oder Aufschüttungen im Kronbereich sind nicht zulässig.

Glasfassaden/Glasflächen

Großflächig spiegelnde Glasscheiben

Es wird empfohlen, bauliche Planungen von Transparenzsituationen zu vermeiden, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt: geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%), möglichst refle-

xionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%), Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten, andere undurchsichtige Materialien, mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
Oder Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 02.11.2022

Anerkannt:
Herbertingen, den 03.11.2022

Aufgestellt:
Herbertingen, den 02.11.2022



.....
Bürgermeister Hoppe

gez. Hoppe, Bürgermeister

.....
–Gemeinde Herbertingen–

Verfahrensvermerke:

**Aufstellung des
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hofäcker“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	27.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	18.08.2022
Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.07.2022
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.08.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.08.2022-26.09.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.07.2022 – 26.09.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	02.11.2022
Ausgefertigt Herbertingen, den 04.11.2022	 Hoppe, Bürgermeister
Rechtskräftig durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB n.F. i.V.m. § 74 LBO d.F.)	10.11.2022
Anzeige der rechtskräftigen Satzung bei der Baurechtsbe- hörde der Stadt Bad Saulgau	11.11.2022
Ausgefertigt Herbertingen, den 11.11.2022	 Hoppe, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften

Zum Bebauungsplan

“Hofäcker” in der

Gemeinde Herbertingen

Gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg hat der Gemeinderat Herbertingen am 02.11.2022 folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hofäcker“ auf der Gemarkung Herbertingen beschlossen:

A. Rechtsgrundlage

Als Rechtsgrundlage dient die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit gültigen Fassung

B. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist identisch mit dem Bebauungsplangebiet „Hofäcker“ der Lageplan des Bebauungsplanes „Husarenacker II“ in der jeweils gültigen Fassung wird zum Bestandteil dieser Satzung erklärt.

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	§ 74(1)1	LBO
1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung	§ 74(1)1	LBO
1.1	Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach PD = Pultdach ZD = Zeltdach FD = Flachdach Dachaufbauten sind zulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 4,00 m zulässig.		
1.2	Dachdeckung: Für die Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien in roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Tönen sowie schwarz zu verwenden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink, Titanzink) sind nicht zulässig. Bei Wintergärten ist Glas zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.		
1.3	Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig		

- 2. Werbeanlagen** § 74 (1) 2 LBO
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen- zulässig und dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.
- 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen** § 74(1)3 LBO
- 3.1** Unbebaute Flächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Artenreiche Wieseneinsaaten sind gegenüber Zierrasen zu bevorzugen.
Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Befestigte Freiflächen sind mit einem wasser- durchlässigen Belag zu versehen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindest- maß zu beschränken.
- 3.2 Einfriedung:**
Einfriedungen sind zulässig.
Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Stachel- und Maschendraht. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf entlang des öf- fentlichen Straßenraums max. 1,80 m hoch sein. Die Einfriedung muss mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Hecken müs- sen den Abstand von 0,50 m im geschnitten Zustand einhalten.

In Sichtbereichen an Kreuzungen und Zufahr- ten zu Grundstücken ist die Einfriedung so zu gestalten, dass die Sicht nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen und Bepflanzungen sind hier mit max. 0,80 m Höhe zulässig.

Zäune- und sonstige Barrieren müssen mind. 10 cm über dem Boden frei enden.
- 4. Außenantennen** § 74(1)4 LBO
Antennenanlagen (herkömmliche Antennen und Parabolspiegel) sind maximal eine Anlage pro Gebäude zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.
- 5. Aneinandergebaute Gebäude** § 74(1) LBO
Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser, Reihenhäuser) müssen bezüglich Ihrer Dach- neigung und Dacheindeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dach- eindeckung muss einheitlich ausgeführt wer- den.

5. Hinweis

Die Gesamtgestaltung muss darüber hinaus unter Beachtung des Nachbarrechts ausgeführt werden.

Dachgestaltung:

Für Flachdächer auf Hauptgebäuden wird eine extensive Begrünung mit Substratstärke von mind. 10 cm empfohlen. Gleiches gilt für flachgeneigte Hausdächer.

Ebenfalls wird empfohlen, Flachdächer auf Nebenanlagen (Garagen, Carports und weiteren Nebengebäuden) flächendeckend mindestens extensiv (Stärke des durchwurzelbaren Substrats mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt auch unter Photovoltaikanlagen.

D.) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

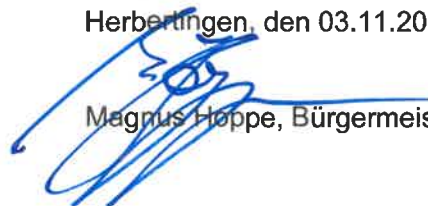
- entgegen 1.1 die Dachform abweichend ausführt
- entgegen 1.2 die Dachdeckung mit unzulässigem Material ausführt
- entgegen 2. Werbeanlagen in der nicht überbaubaren Fläche aufstellt.
- entgegen 3.2 Einfriedungen aus Maschen- oder Stacheldraht verwendet oder Einfriedungen entgegen der Regelung anbringt, insbesondere wenn dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird.
- entgegen 4. die Außenantenne abweichend ausführt

E.) Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt: Herbertingen, den 02.11.2022

Anerkannt:
Herbertingen, den 03.11.2022


Magnus Hoppe, Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

**Aufstellung des
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hofäcker“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	27.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	18.08.2022
Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.07.2022
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.08.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.08.2022-26.09.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.07.2022 – 26.09.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	02.11.2022
Ausgefertigt Herbertingen, den 03.11.2022	 Hoppe, Bürgermeister
Rechtskräftig durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB n.F. i.V.m. § 74 LBO d.F.)	10.11.2022
Anzeige der rechtskräftigen Satzung bei der Baurechtsbe- hörde der Stadt Bad Saulgau	11.11.2022
Ausgefertigt Herbertingen, den 11.11.2022	 Hoppe, Bürgermeister

Bebauungsplan „Hofäcker“ in der Gemeinde Herbertingen



BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
14. AUSWIRKUNGEN
15. VERFAHREN
16. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
17. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
18. PLANDATEN
19. KOSTENSCHÄTZUNG

- | | |
|--|--|
| 1. Allgemeines | Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Sowohl im Osten als im Norden schließt sich das Gebiet an die bestehende innerörtliche Bebauung an. Der Geltungsbereich umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, mit teilweisem Baumbestand. Die Lage am Rand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Natur“. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandener Straßennetze. |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | <p>Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:
gemäß Planeintrag</p> <p>Im Westen
durch die Flurstücke Nr. 329/3, Teil 326/2, Gemarkung Herbertingen</p> <p>Im Norden
durch das Flurstück Nr. 1346/4 (Weg), Gemarkung Herbertingen</p> <p>Im Osten
durch die Mieterkinger Straße (Parzelle 1346) bzw. den Weg Flst. 1346/4, Gemarkung Herbertingen</p> <p>Im Süden
durch den Feldweg 1346/3, und Südöstlich durch das Flurstück 1346/2 Gemarkung Herbertingen</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke:
Flurstücke, Teil 326/2, Teil 326/3, 335, 332, 331</p> |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation | Der Planungsbereich liegt südwestlich des Ortes Herbertingen und grenzt sowohl im Osten als auch im Norden an eine bestehende innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab. |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse: | Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wurde bereits zum Großteil durch die Gemeinde erworben bzw. ist im Gemeindeeigentum. |
| 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben: | Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft vom 31.12.2010 ist die Fläche des Plangebietes noch als landwirtschaftliche Fläche „Grünland“ enthalten. Die Fläche soll schnellst möglich als Wohnfläche im Flächennutzungsplan berichtigt werden. |
| 6. Notwendigkeit der Beb.-Plan-Aufstellung | Die Gesamtgemeinde Herbertingen hat derzeit nur noch einzelne Bauplätze zu vergeben. Die vorhandene Nachfrage nach Einzelbauplätzen zeigt dabei einen weitaus höheren |

- Bedarf an Einzelbauplätzen und Wohnraum. Der Wohnungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Ortsstraße „Mieterkinger Straße“ sowie eine innerörtliche Erschließung mit einer Einbahnstraße mit Wendemöglichkeit vor.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich ist bereits zum Großteil durch die Gemeinde erworben bzw. ist im Gemeindeeigentum
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch Einbahnstraße mit Wendemöglichkeit. Verknüpft wird das Gebiet direkt an die Ortsstraße „Mieterkinger Straße“ und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem hergestellt.
Eine ausreichende Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist nicht möglich.

Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.

Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 9.585 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.834 m²).
16. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung: Umweltbericht und Grünordnungsplan
Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgt. Eine Prüfung in Bezug auf Artenschutz erfolgt durch das Büro 365° und ist als Bestandteil beigelegt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 11,7 ha.
Die Bruttowohnraumdichte beträgt: 61 E/ha

19. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich überwiegend im Besitz der Gemeinde.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind noch nicht im Haushaltsplan der Gemeinde hinterlegt.

Anerkannt:
Herbertingen, 03.11.2022

Aufgestellt:
Herbertingen, 02.11.2022



.....
Bürgermeister Hoppe