

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan "Krautländer"

Gemeinde Herbertingen, Gemarkung Herbertingen, Landkreis Sigmaringen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB I S. 1509).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum Bebauungsplan** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)
 - 1.1.1 **Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - 1.1.1.1 **Zulässig sind:**
Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

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.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO und § 20 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 3 und 20 (1) BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Maximale Firsthöhe (FH max): 9,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der maßgeblich festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

WA 1 / WA 2:

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

WA 3:

Zulässig sind nur Hausgruppen.

1.4 **Überbaubare Flächen** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 **Baugrenzen**

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.5 **Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)

WA 1 / WA 3:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 2,0 Wohneinheiten.

1.6 **Nebenanlagen und Abstellfläche für Gemeinschaftsmüll** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

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

WA 3:

Anlagen für Gemeinschaftsmüll sind innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsmüll zulässig.

1.7 **Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 23 (5) und 22 BauNVO)

WA 1 / WA 3:

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben. Vor Garagentoren ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Garagen und überdachte Stellplätze haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

WA 2:

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

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

(§ 9 (1) 12 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Zweckbestimmung: Elektrizität

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Pflanzgebot: Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraums auf privaten Flächen

Die im Plan eingetragenen Festlegungen für Einzelbäume sind bindend. Bei einer evtl. Behinderung durch die im Plan festgesetzten Einzelbäume (Ein- und Ausfahrten), ist ein Verschieben der Einzelbäume bis zu einem Maß von 5.00m vom festgesetzten Standort zulässig.

Zulässig sind nur standorttypische Laubbäume und -sträucher.

1.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Pflanzbindung: Bestandsbäume

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten drei Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

1.12 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 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.

