Bebauungsplan
“Ziegelgasse” in der Gemeinde Herbertingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

2. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

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. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

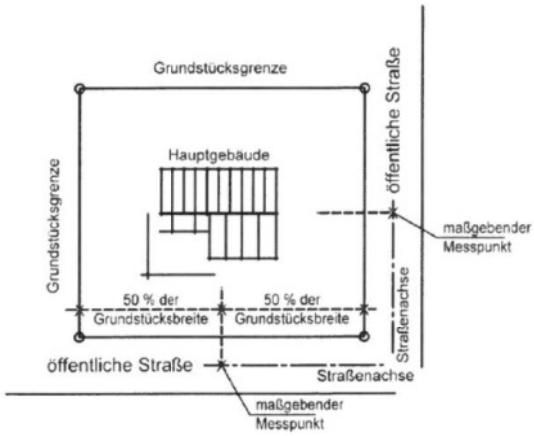
5. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

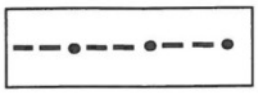
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9(1)1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: Von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,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

	2.	**Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan**	§ 9(1)1	BauGB
GRZ =0,4		max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ =0,8		max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
TH = 7,00 m		Traufhöhe 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.	§ 16(3)2	BauNVO
FH = 10,00 m		Firsthöhe als Höchstgrenze über Straßenachse	§ 16(3)2	BauNVO
Straßenachse		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** entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauGB
O	3.1.	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2	Hausformen		
E	3.2.1	Nur Einzelhaus zulässig.		



3.3 Baugrenze § 3(1+3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
-siehe Einschriebe im Lageplan-

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 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen min. 1,00 m zurückbleiben. Vor Garagentoren ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von min. 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 min. 1,00 m einzuhalten.

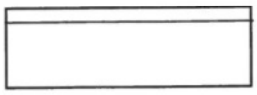
4.2 **Nebenanlagen**
Soweit es sich um Gebäude handelt sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind im Übrigen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

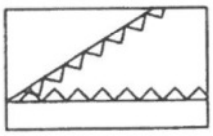
Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.

Es sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB



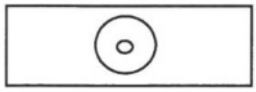
5.1 Straßenfläche/Gehwege
-siehe Einschriebe im Plan-



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

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 i.V.m § 25a+b BauGB BauGB

6.1 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)



6.2 Einzelpflanzgebote:

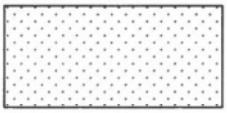
Pflanzung und dauerhafte Erhaltung
-siehe Einschriebe im Lageplan-

Pflanzqualität:
Hochstamm mit Ballen
Stammumfang min. 14-16
Obstbäume 12-14 oder Solitär
eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sin.

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 Bepflanzungen (Pflanzliste aus artenschutzrechtlicher Prüfung maßgebend).
Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen und gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen.



Öffentliche Grünfläche

7. Wohnungen § 9(1) 6 BauGB

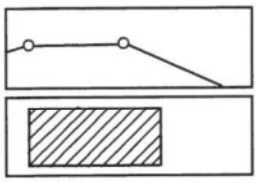
Pro Einzelgebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. Planbereich § 9(7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE

Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld:
Es wird darauf hingewiesen, dass sich –aufgrund der ländlichen Struktur- im Anschluss an das Baugebiet landwirtschaftliche Betriebe befinden.

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 Immissionsricht-werte 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 Klimaanlagen 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-Leitfachen) zu beachten.

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 projektierten Stichstraßen werden von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Abfallbehälter der Gebäude dieser Straßen sind zur Leerung an der Haupterschließungsstraße „Ziegelgasse“ 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 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.

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 Laubbäume und –Sträucher entsprechend der Pflanzliste aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung zu verwenden. Auf Nadelgehölze, insbesondere Thuja ist zu verzichten.

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 zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel 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 Lichtpunktbefindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 05.00 Uhr reduziert werden.

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
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.

Grundwasserstand / Grundwasserschutz
Eine „weiße Wanne“ wird empfohlen, da Grundwasser ansteht.

Hausdrainagen dürfen nicht an das Mischsystem angeschlossen werden.

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.

Glasfassaden/Glasflächen
Großflächig spiegelnde Glasscheiben
Um Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren sind gläserne Verbindungsgänge, über-Eck-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons und großflächig spiegelnden Glasscheiben baulich zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 30.01.2019

Anerkannt:
Herbertingen, den 31.01.2019

.....
Bürgermeister Hoppe

Aufgestellt:
Herbertingen, den 30.01.2019

gez. Hoppe, Bürgermeister
.....
–Gemeinde Herbertingen–

Verfahrensvermerke:

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	19.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	15.11.2018
Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	07.11.2018
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.11.2018
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.11.2018 – 21.12.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	15.11.2018 – 21.12.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	30.01.2019

Ausgefertigt
Herbertingen, den 31.01.2019

Hoppe, Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB n.F. i.V.m. § 74 LBO d.F.)	07.02.2019
Anzeige der rechtskräftigen Satzung bei der Baurechtsbehörde der Stadt Bad Saulgau	08.02.2019

Ausgefertigt
Herbertingen, den 08.02.2019

Hoppe, Bürgermeister