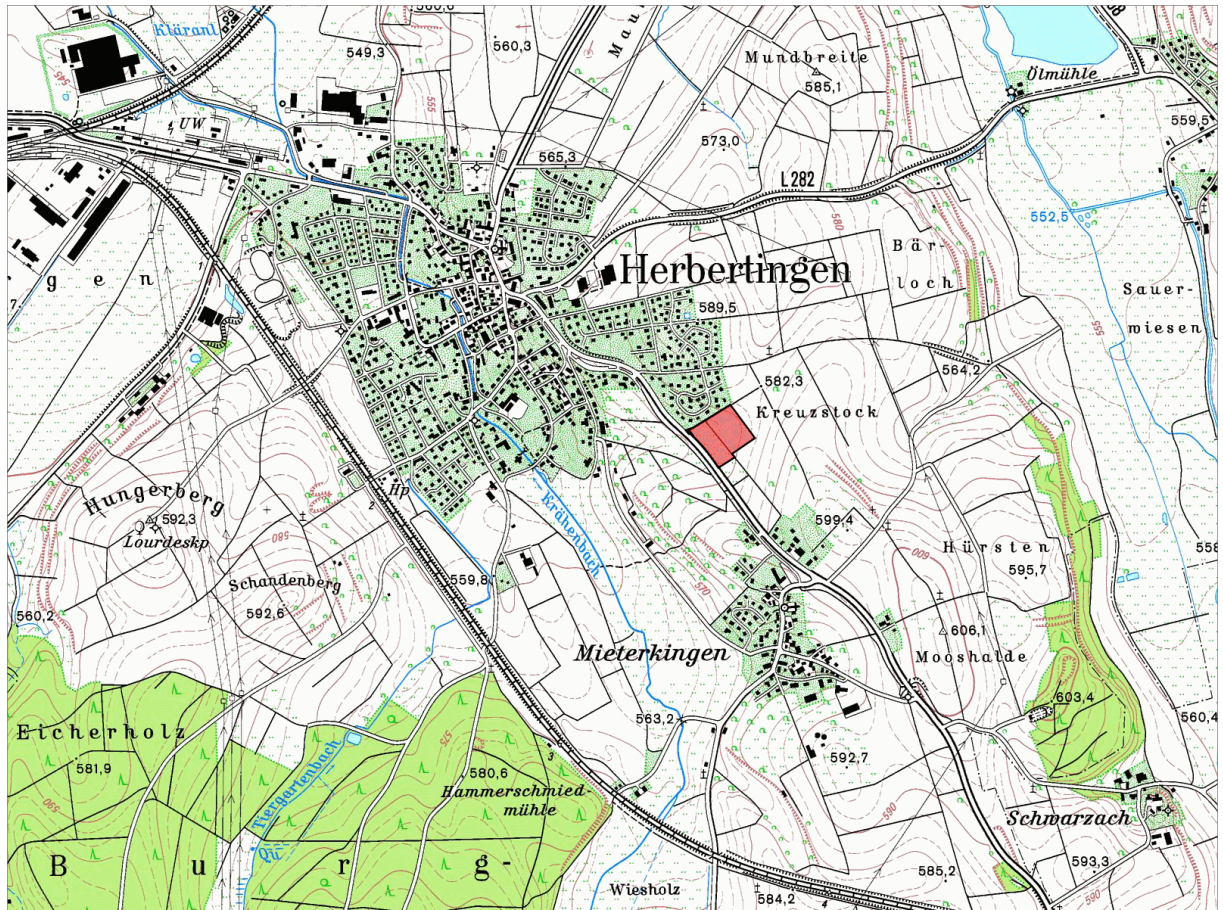


Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Kleines Eschle" gemäß §13b BauGB

Stand: 16.09.2020

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)
- B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)
- C. Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Kleines Eschle" gemäß §13b BauGB
Stand: 16.09.2020

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Herbertingen

Holzgasse 6
88518 Herbertingen



Telefon: 07586 9208-20

Telefax: 07586 9208-24

E-Mail: info@herbertingen.de

Web: www.herbertingen.de

Vertreten durch: Herrn Bgm. Magnus Hoppe

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 16.09.2020



Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünordnung	10
2.6	Sonstige Festsetzungen	12
2.7	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	12
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
3.1	Planzeichen	12
3.2	Weitere Hinweise durch Text	13
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)	19
1	Präambel	19
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	21
2.1	Dachgestaltung	21
2.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen	21
2.3	Hinweise	22
C	Begründung	23
1	Planungsanlass	23
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB	23
3	Planungsrechtliche Vorgaben	24
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	24
3.2	Flächennutzungsplan	26
4	Das Baugebiet	26
4.1	Lage, Größe und Nutzung	26
4.2	Baugrund/ Altlasten	28
4.3	Erschließung	28

4.4	Lärmemissionen	30
4.5	Bau- und Bodendenkmäler	31
4.6	Bestehende Rechtsverhältnisse	31
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	31
5.1	Städtebauliches Konzept	31
5.2	Grünordnerisches Konzept	32
6	Festsetzungskonzept	32
6.1	Art der Baulichen Nutzung	32
6.2	Maß der Baulichen Nutzung	32
6.3	Bauweise und Baugrenzen	34
6.4	Grünordnung	34
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO	35
7.1	Dachgestaltung	35
7.2	Sonstige Örtliche Bauvorschriften	36
7.3	Naturschutzfachliche Belange	36
8	Erschließung	42
8.1	Wasser	42
8.2	Abwasserentsorgung	42
8.3	Niederschlagswasser	43
8.4	Leitungsrecht	43
8.5	Strom- und Niederstromversorgung	43
8.6	Abfallentsorgung	44
9	Flächenbilanzierung	44

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenkennzahlen	44
------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleines Eschle“	25
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleines Eschle“	26
Abbildung 3:	Luftbild mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleines Eschle“	28
Abbildung 4:	Alternative Ringerschließung	29
Abbildung 5:	Alternative Stickerschließung	29
Abbildung 6:	Schemaschnitt Höhenentwicklung Wohngebiet	34

Abbildung 7: Lage der Fläche zum Biotopausgleich, unmaßstäblich, (Quelle Büros 365° freiraum und umwelt, Aug. 2020)

42

ANLAGEN

Umweltanalyse zum Bebauungsplan "Kleines Eschle", 365° freiraum + umwelt, Überlingen, August 2020

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen den Bebauungsplan „Kleines Eschle“ in öffentlicher Sitzung am 16.09.2020 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kleines Eschle“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurstück mit der Fl.Nr. 1347 sowie Teilflächen der Flurstücke 1345, 1346, 1346/1, 1347/1, 1350, 1351, 1352, 1354, 1355 und 1356 der Gemarkung Herbertingen und hat eine Größe von ca. 2,20 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 16.09.2020

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 16.09.2020

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

-
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Kleines Eschle“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 44), und der Zeichnung in der Fassung vom 16.09.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen, den _____.____.

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Kleines Eschle“ der Gemeinde Herbertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____.____.____. gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den _____.____.

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

2 Planungsrechtliche Festsetzungen



Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Art der Baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind:

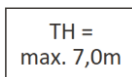
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Maß der Baulichen Nutzung



Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,40

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.



Maximal zulässige Traufhöhe für Hauptgebäude (TH_{max}), hier: 7,00m

Die Traufhöhe wird gemessen von der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachhaut).

Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

FH =
max. 9,0m

Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 9,0 m

In Meter als Höchstgrenze über Straßenachse bis Oberkante Dachhaut am First. Bei Flach- und Pultdächern ist die Dachhöhe max. bis zur zulässigen Traufhöhe zulässig.

FOK = 0,00
bis 0,60m

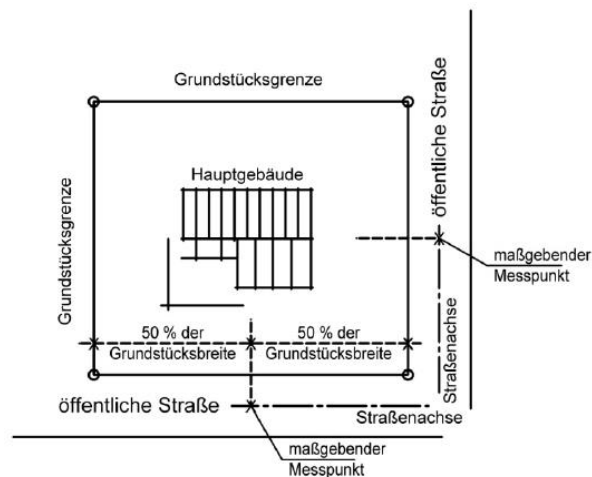
Bereich der zulässigen FOK (Fertige Erdgeschossfußbodenoberkante)

zum Höhenbezugspunkt der Straßenachse (OK Erschließungsstraße),
 hier: 0,00 bis +0,60 m

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:



2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise (o)

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.

Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m²) zulässig.

Einzelhäuser (E)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen	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 Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.
Nebenanlagen	Soweit es sich um Gebäude handelt sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die der Ver- oder Entsorgung des Gebäudes dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig. Nebenanlagen haben von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten. Es sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

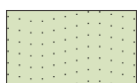
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.



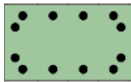
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg (Lage variabel)

Ein- und Ausfahrten	Die maximale Breite der Einfahrt je Wohngrundstück ist auf 6,0 m zu begrenzen.
----------------------------	--

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünordnung



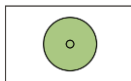
Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Herstellung einer durchgängigen Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Einzelbaumpflanzung (Bäume II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung in Ziff. 3.2.). Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m, Bäume 2. Ordnung in einem Abstand von 5 x 5 m anzulegen. Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

§ 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.



Zu pflanzender Baum – Lage variabel

Je 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang min. 14-16; Obstbäume Stammumfang 12-14 oder Solitär; eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Pflanzabstand mindestens 5,0 m.

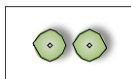
Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen und gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 0.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen in Ziff. 3.2 zu verwenden.



Boden- versiegelung

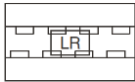
Straßenbegleitende Baumpflanzung, öffentlich

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

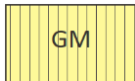
2.6 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung



Leitungsrecht für unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten Gemeinde



Flächen für Gemeinschaftsmüll

Von der Lage und Größe der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsmüll für die Bereitstellung am Tag der Abholung kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

2.7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Wohneinheiten Je freistehendes Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (§9 Abs 1 Nr. 6 BauGB).

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

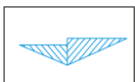
3.1 Planzeichen



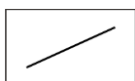
Grundstücksgrenze, Planung



Flächengröße Parzelle



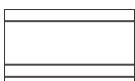
Sichtdreieck



Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



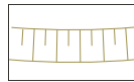
Beispielhafte Straßenraumgestaltung mit Gehweg



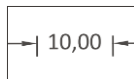
Bestandsgebäude



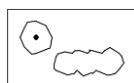
Höhenlinie Bestand



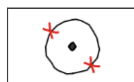
Böschung Bestand



Bemaßung



Baum-, Gehölzbestand



Baumbestand, zu roden



Biotop

Hinweis: Durch das Vorhaben wird ein Teil des biotopkartierten Straßenbegleitgehölzes überbaut. Auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach §13 BauGB ist für den Eingriff in Biotope flächengleicher und wirkungsgleicher Ersatz zu leisten. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird deshalb, wie in Kapitel C7.3 beschrieben, außerhalb des Geltungsbereiches die Ausgleichsmaßnahme K1 dem Bebauungsplan zugeordnet. Für den Eingriff in das Biotop ist beim Landratsamt Sigmaringen, Untere Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme des Biotopschutzes einzureichen.



Regenwasserkanal Bestand



Mischwasserkanal Bestand



Sickerwasserleitung Bestand

3.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Ranker:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Artenschutz

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

**Großflächig
spiegelnde Glas-
scheiben**

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.

Immissionen	Das Baugebiet grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Fläche an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.
Lärm	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.
Verkehrsflächen	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.
Müllentsorgung	Die projektierten Stichstraßen werden von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Abfallbehälter der Gebäude dieser Straßen sind zur Leerung an der Wohnsammelstraße bereitzustellen. Hierzu sind im Zeichnerischen Teil Flächen für Gemeinschaftsmüll ausgewiesen.
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 Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 05.00 Uhr reduziert werden.
Baugrund	Gemäß Baugrundgutachten wurde eine erste Beurteilung des Baugrundes zur Bebaubarkeit vorgenommen. Der Untergrund wird von bindigen, quartären Deckschichten (Decklehmen und

Verwitterungsböden) gebildet, die auf glazial vorkonsolidierten Grundmoränenböden der letzten Rißeiszeit aufliegen. Die schluffig-tonigen Deckschichten weisen nur eine sehr geringe Sickerfähigkeit von Oberflächenwasser auf, so dass das überschüssige, unverschmutzte Niederschlagswasser in einem öffentlichen Regenwasserkanal in ein zentrales Rückhalte- und Sickerbecken eingeleitet werden muss. Eine grundsätzliche Bebauung des Baugebietes ist unter folgenden Bedingungen möglich. Eine Gründung der nicht unterkellerten Wohngebäude wird über einen Bodenersatzkörper auf den anstehenden Verwitterungsböden z.B. über eine elastisch gebettete Bodenplatte empfohlen. Bei unterkellerten Gebäuden sollte angestrebt werden, die Gebäudelasten auf den gut tragenden Moräneböden zu gründen. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ein Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht bekannt.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Grundwasser-
schutz / Wasser-
versorgung**

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen. Die Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) sind zu beachten.

**Niederschlags-
wasserbeseiti-
gung**

Der Baugrund lässt nur eine geringe Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu. Es ist deshalb vorgesehen, das unverschmutzte gesammelte Niederschlagswasser über ein Regenrückhalte- und Sickerbecken westlich der Mieterkinger Straße gedrosselt in den benachbarten Krähenbach einzuleiten. Dafür wird im Plangebiet das Niederschlagswasser in einem Regenwasserkanal gesammelt und dem Rückhaltebecken zugeführt.

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.

**Regenwasser-
verwendung**

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.

**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.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

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 Umganges 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.

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Sigmaringen) durchzuführen.
Archäologische Funde, Bodendenkmäler	Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Herbertingen und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
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.
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. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. gemäß § 21a LNatSchG unzulässig. Die Gärten sind insektenfreundlich zu gestalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen am 16.09.2020 zu dem Bebauungsplan „Kleines Eschle“ folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kleines Eschle“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurstück mit der Fl.Nr. 1347 sowie Teilflächen der Flurstücke 1345, 1346, 1346/1, 1347/1, 1350, 1351, 1352, 1354, 1355 und 1356 der Gemarkung Herbertingen und hat eine Größe von ca. 2,20 ha.

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO (Teil B) vom 16.09.2020. Beigefügt ist die Begründung vom 16.09.2020.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010. Letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 44) in der Fassung vom 16.09.2020 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

In-Kraft-Treten

Die Satzung der Gemeinde Herbertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den __.__.____

*Magnus Hoppe,
Bürgermeister*

2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

2.1 Dachgestaltung

SD/PD/ZD
WD/FD

Zulässige Dachformen der Haupt- und Nebengebäude:
Satteldach (SD), Pultdach (PD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD) und Flachdach (FD)

Dachaufbauten sind zulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

Bedachung 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) sind nicht zulässig. Bei Wintergärten ist Glas zugelassen. Eine extensive Begrünung von Flachdächern mit Substratstärke von mind. 10 cm wird empfohlen.

Solartechnische Anlagen Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

Gestaltung unbebauter Flächen Unbebaute Flächen sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Befestigte Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Einfriedung Einfriedungen sind zulässig.
Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Stachel- und Maschendraht. Sockelmauern sind nicht zulässig.
Die Höhe der Einfriedung darf entlang des öffentlichen Straßenraums max. 1,80 m hoch sein. Die Einfriedung muss mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Hecken müssen den Abstand von 0,50 m im geschnittenen Zustand einhalten.
In Sichtbereichen an Kreuzungen und Zufahrten 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.

Außenantennen Antennenanlagen (herkömmliche Antennen und Parabolspiegel) sind maximal eine Anlage pro Gebäude zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

2.3 Hinweise

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

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Herbertingen mit den Teilorten Hundersingen, Marbach und Mieterkingen, liegt im Naturpark Obere Donau in der Region Bodensee-Oberschwaben im Landkreis Sigmaringen. Das Kleinzentrum mit rund 5000 Einwohnern hat sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage zu einem attraktiven Wohn-, Freizeit- und Wirtschaftsstandort in der Region entwickelt. Der Ort liegt in topographisch günstiger, ebener Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 32 und B 311 sowie der Landesstraßen L 282 (Marbacher Straße) und L 279 (Ölkhofer Straße). Die Gemeinde hatte in den vergangenen Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen. Der Wohnungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. In der Gesamtgemeinde Herbertingen stehen derzeit nur noch einzelne Bauplätze zur Verfügung. Die vorhandene Nachfrage nach Einzelbauplätzen zeigt dabei einen weitaus höheren Bedarf an Einzelbauplätzen und Wohnraum. 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. Um einerseits junge Menschen und Familien am Ort halten zu können bzw. zusätzlich zu gewinnen, hat es sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von familiengerechtem Wohnraum zu schaffen.

Aus diesen Gründen wurde von der Gemeinde Herbertingen eine städtebauliche und umweltfachliche Analyse zu potentiellen Wohnbauerweiterungsflächen im Gemeindegebiet an das Büro 365° freiraum und umwelt, Nov. 2017 in Auftrag gegeben. In der Studie wurden insgesamt 12 mögliche Gebiete in der Gesamtgemeinde Herbertingen erfasst und hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit sowie aus landesplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht bewertet. Das gegenständliche Plangebiet „Kleines Eschle“ wurde als geeignet bewertet.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Herbertingen am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleines Eschle“ im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Mit der Aufstellung soll die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht werden. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Kleines Eschle“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m², die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Mit der im zeichnerischen Teil festgelegten Baulandfläche von ca. 17.681 m² ergibt sich bei einer GRZ von 0,4 eine überbaubare Grundfläche von ca. 7072 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Damit sind die Vorgaben des § 13b BauGB (GR < 10.000 m²) erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Herbertingen in der Region Bodensee-Oberschwaben dem Mittelbereich Bad Saulgau zu. Damit liegt die Gemeinde in der Gebietskategorie „Verdichtungsbereich Ländlicher Raum im engeren Sinne“. Großräumig ist der Bereich als „strukturellschwacher Raum“ eingestuft, dessen Stärkung, Entwicklung und Umstrukturierung ein Schwerpunkt der Raumordnung ist. Dieser soll gemäß den Grundsätzen und Zielen des LEP (Punkt 2.4.3) so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden.

Ein besonderes Augenmerk bei der Siedlungsentwicklung kommt im LEP 2002 der Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu. „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. (Z. 3.1.9)“.

Der Gemeinde stehen keine geeigneten Nachverdichtungsflächen für das Wohnen im bebauten Bereich zur Verfügung. Für die Sanierung und Neuordnung des Ortskernes wird in den Sanierungsgebieten unter anderem auch die Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Ortslage untersucht und vorangetrieben. Trotzdem kann der Bedarf an familiengerechten Wohnraum derzeit nicht gedeckt werden. Diesem Mangel soll mit der gegenständlichen Ausweisung neuer Wohnbauflächen in direkter Randlage des Ortskerns entgegengewirkt werden.

Aufgrund des derzeitigen akuten Wohnungsmangels wurde von der Gemeinde Herbertingen im Vorfeld eine städtebauliche und umweltfachliche Analyse zu potentiellen Wohnbauerweiterungsflächen im Gemeindegebiet an den Ortsrandlagen an das Büro 365° freiraum und umwelt, Nov. 2017 in Auftrag gegeben. In der Studie wurden insgesamt 12 mögliche Gebiete in der Gesamtgemeinde Herbertingen erfasst und hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit sowie aus landesplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht bewertet. Das gegenständliche Plangebiet „Kleines Eschle“ wurde als geeignet bewertet.

Auf Anregung der Höheren Landesplanungsbehörde wurde das Potential der Innenentwicklung in der Gemeinde Herbertingen nochmal geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine geeigneten

Flächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen bzw. für eine Bebauung/ Wohnnutzung nicht geeignet sind. Auch innerhalb der rechtskräftigen Bebauungsplangebiete der Gemeinde Herbertingen stehen keine freien Wohngrundstücke mehr zur Verfügung. Alle noch nicht bebauten Bauplätze sind verkauft oder fest reserviert. Die im Luftbild im Ort zu erkennenden größeren Freiflächen im Bebauungsplangebiet Steigäcker II am nördlichen Ortsrand sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt und stehen damit für eine Bebauung ebenfalls nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grund ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Gemeindegebiet notwendig, um kurzfristig geeignete Wohnbaugrundstücke anbieten zu können.

Das Landratsamt Sigmaringen beurteilt das Vorhaben positiv, da mit der Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet wird. Durch die kompakte Ausweisung an Baugrundstücken und die effiziente Erschließung des Wohngebietes werden nur Flächen im absolut notwendigen Umfang in Anspruch genommen. So berücksichtigt die Planung das Gebot des Flächensparens durch die festgelegte Erschließung mit einem Anteil von 15,5% im Geltungsbereich in besonderer Weise. Des Weiteren wird durch das beschleunigte Verfahren, abgesehen von der auszugleichenden Biotophecke, ein weiterer Flächenverbrauch durch die Ausweisung von zusätzlichen Ausgleichsflächen vermieden.

Der Regionalplan Bodensee- Oberschwaben befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im Entwurf des Regionalplanes ist Herbertingen als Kleinzentrum mit Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Es liegt an der Landesentwicklungsachse Sigmaringen - Riedlingen bzw. Bad Saulgau. Entlang der Donau und den Hang hinauf bei Hunderingen ist ein Regionaler Grünzug ausgewiesen, welcher sich von Westen bis fast nach Herbertingen zieht. Zwischen Herbertingen und Marbach befindet sich ebenfalls ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen oder sonstigen Restriktionen.

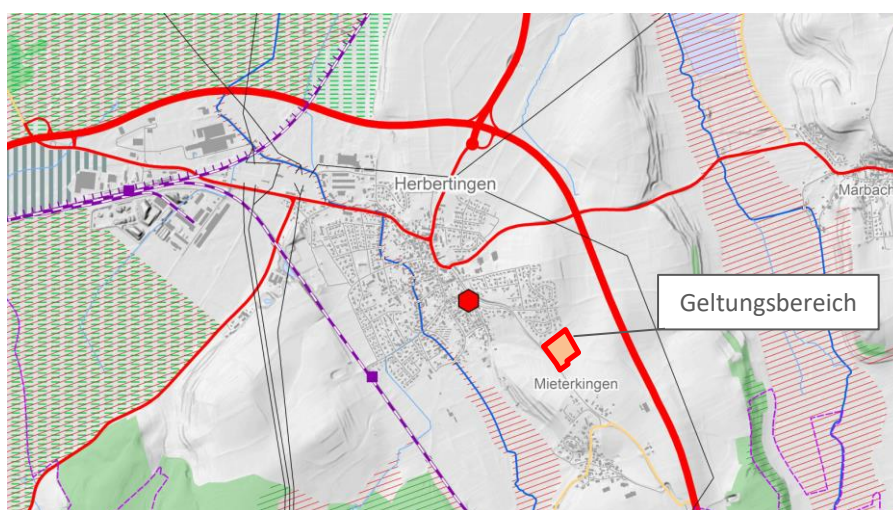


Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleines Eschle“

Westlich von Marbach ist ein schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Kies) ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen, in Kraft getreten am 25.08.2011, stellt für den Geltungsbereich Landwirtschaftsfläche dar. Im Westen grenzt an das Plangebiet an die Mieterkinger Straße an, die mittlerer Weile durch die ausgebaute OU- B32 als Gemeindestraße abgestuft wurde. Im Norden schließt sich das Wohngebiet „Husarenäcker“ an, für das ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 existiert.

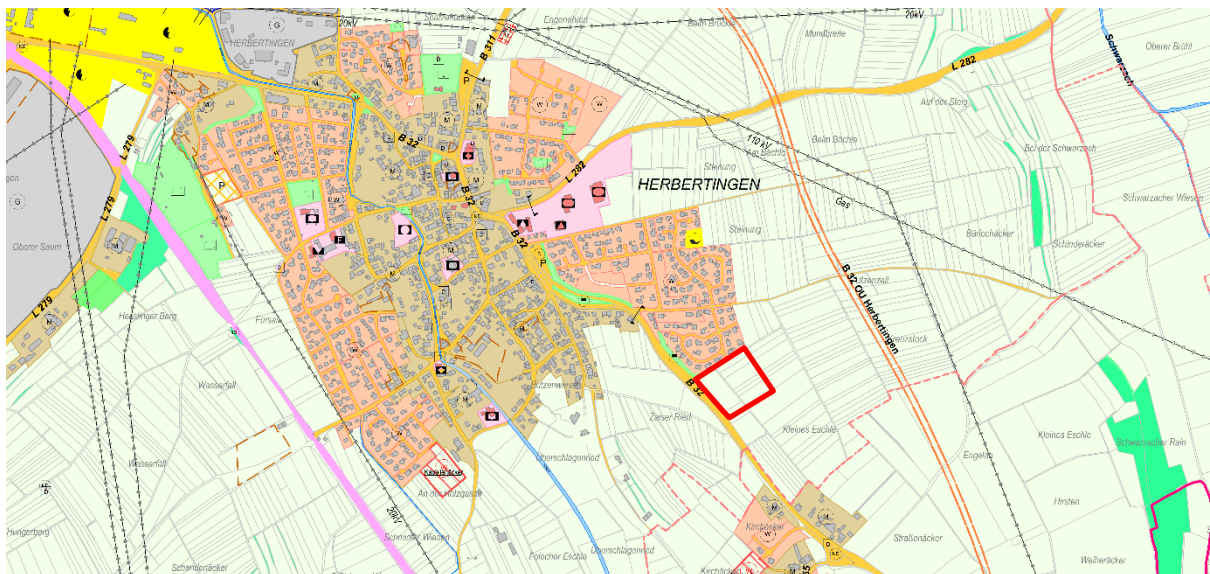


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/ Herbertingen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleines Eschle“

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB kann von einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß §13a Abs 2 Nr. 2 BauGB, „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist“. Der Flächennutzungsplan wird in der Folge berichtigt. Die zeitnahe Anpassung der Berichtigung wird empfohlen.

4 Das Baugebiet

4.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Herbertingen an der Mieterkinger Straße (ehemalige Kreisstraße 8225) die den Ortsteil Mieterkingen mit dem Hauptort verbindet. Mit dem Plangebiet Die Fläche soll eine weitere Abrundung des Ortsrandes erfolgen. Damit besteht eine gute

verkehrliche Anbindung an den Hauptort, als auch an das übergeordnete Straßennetz (B32, Entfernung ca. 1,8 km).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,20 ha und umfasst die Flurstücke mit der Fl.Nr. 1347 sowie Teilflächen der Flurstücke 1345, 1346, 1346/1, 1347/1, 1350, 1351, 1352, 1354, 1355 und 1356 der Gemarkung Herbertingen. der Gemarkung Herbertingen. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt in einer weichen Geländesenke, die nach Westen zur Mieterkinger Straße leicht abfällt. Die maßgebende Vorflut ist der Krähenbach, der ca. 500 m im Westen mit Gefälle nach Norden zur Donau fließt. Die Mieterkinger Straße verläuft im Bereich des Plangebiets in Dammlage.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Flächen und Nutzungen an:

- Im Osten: landwirtschaftliche Flurstücke (Flnr. 1350, 1351, 1352, 1354, 1355, 1356);
- Im Norden: das Baugebiet „Husarenäcker“ und den Flurweg FlNr. 1347/1, der teilweise in den Geltungsbereich einbezogen ist und angebunden wird;
- Im Süden: landwirtschaftliche Flurstücke (FlNr. 1348, 1342) und den Flurweg 1345, der in das Baugebiet angebunden wird;
- im Westen: durch die Mieterkinger Straße und den Verkehrsbegleitflächen.



Abbildung 3: *Luftbild mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleines Eschle“*

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereichs intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Baugrund/ Altlasten

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Riß-Moränensediment“ (Quartär) und weist Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm-Fließerden auf. Der Baugrund wird von bindigen, quartären Deckschichten (Decklehen und Verwitterungsböden) gebildet, die auf glazial vorkonsolidierten Grundmoränenböden der letzten Rißeiszeit aufliegen. Das Untersuchungsgebiet ist von Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern der hydrogeologischen Einheit „Obere Meeresmolasse“ geprägt. Die schluffig-tonigen Deckschichten weisen jedoch nur eine sehr geringe Sickerfähigkeit von Oberflächenwasser auf. Ein Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht bekannt.

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld ein Baugrundgutachten (Dr. Lindinger, 17.03.2020) erstellt, in dem grundsätzliche Aussagen zur Bebaubarkeit des Baugrundes für Wohngebäude, zur Entwässerung, zu Baugruben und Kanaltrassen und zum Straßenbau gegeben werden. Dazu wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Bei Beachtung der Hinweise ist eine Bebauung des Plangebietes grundsätzlich möglich. Es wird den jedoch Bauherren empfohlen für die weiteren Planungen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Husarenäcker“ im Norden an. Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Mieterkinger Straße von Westen. Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das örtliche Straßennetz gegeben.

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die Mieterkinger Straße (Gemeindestraße) von Westen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit das Baugebiet im Norden an die Siedlung „Husarenäcker“ an den Drosselweg anzubinden. Zwischen dem bestehenden Baugebiet „Husarenäcker“ und dem Plangebiet wird ein öffentlicher Grünzug mit einer Fußwegverbindung hergestellt (Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges (FINr. 1347/1). Mit dieser Planung kann eine Doppelererschließung der am Ortsrand liegenden Wohngrundstücke vermieden werden. Gleichzeitig bleiben die bestehenden Kanalleitungen entlang des Grünzuges gesichert. Von Süden verläuft ein weiterer Flurweg durch das Plangebiet. Dieser wird ebenso, wie der Wirtschaftsweg entlang der Nordgrenze des Plangebietes eingezogen und in die innere Erschließung des Baugebietes integriert. Damit ist grundsätzlich eine Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke sichergestellt.

Nach der „Bekanntmachung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL 16/02/02, 27.04.2016) über die Mindestabstände bei der Anwendung von

Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern“ ist zu beachten, dass bei Pflanzenschutzmaßnahmen in Flächenkulturen (z.B. Acker- und Grünland) zwischen landwirtschaftlichen Grundstücken und Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 PflSchG), Wohngebieten und privat genutzten Gärten ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten ist. Entlang der Ostgrenze wurde im Bebauungsplan dazu die Baugrenze um 3 m zurückgenommen. Damit ist eine Bebauung auch mit Nebenanlagen in diesem Bereich ausgeschlossen und dadurch letztendlich eine private Randeingrünung vorgegeben, die als Pufferstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücken wirkt.

Im Zuge des laufenden Flurneuordnungsverfahrens kann eine Anbindung der bestehenden Feldwege außerhalb des Geltungsbereiches im Süden und Osten mit dem Bau neuer Feldwege erreicht werden. Die Voraussetzungen dazu werden in einer separaten Vereinbarung zwischen der Gemeinde Herbertingen und der Unteren Flurbereinigungsbehörde getroffen. Der notwendige Schutzabstand zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist dadurch weiterhin gewährleistet. Die Belange der Landwirtschaft können somit sichergestellt werden.

Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht erschlossen.

Die innere Erschließung des Baugebietes wurde anhand zweier grundsätzlich unterschiedlicher Erschließungsvarianten in Form einer Ringerschließung bzw. einer Sticherschließung weiter untersucht.



Abbildung 4: Alternative Ringerschließung

Flächenkennzahlen:

Geltungsbereich:	2,27 ha
Öff. Verkehrsfläche:	ca. 3.790 m ²
Öff. Grün:	ca. 550 m ²
Parzellen:	ca. 17.755 m ²
Priv. Grün:	ca. 705 m ²



Abbildung 5: Alternative Sticherschließung

Flächenkennzahlen:

Geltungsbereich:	2,28 ha
Öff. Verkehrsfläche:	ca. 3.420 m ²
Öff. Grün:	ca. 994 m ²
Parzellen:	ca. 17.715 m ²
Priv. Grün:	ca. 668 m ²

Letztendlich wurde die Sticherschließung in einer optimierten Variante weiter verfolgt, da hiermit ein etwas geringerer Flächenverbrauch (Versiegelung) für die öffentlichen Verkehrsflächen notwendig ist und eine Doppelschließung zum bestehenden Baugebiet vermieden wird. Mit dem Verzicht der nördliche Erschließungsstraße kann hier zusätzlich ein Abstandsgrün entwickelt werden.

Daher wurde das vorliegende Städtebauliche Konzept mit einer Sticherschließung für den Bebauungsplan gewählt. Mit dieser Gesamterschließung wird die geringst mögliche Belastung und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen sichergestellt.

Die Gemeinde plant langfristig die Mieterkinger Straße im Bereich der Ortseinfahrt Herbertingen neu zu gestalten. Dabei ist eine Verlegung der Mieterkinger Straße nach Westen entlang des bestehenden Geh- und Radweges angedacht. Bis dahin wird aus Gründen der Verkehrssicherheit von einer Anbindung der ausgewiesenen Fußwegverbindung auf der FlNr. 1347/1 an die Mieterkinger Straße abgesehen. Ebenso ist vorgesehen die Einmündung für Kraftfahrzeuge zu sperren. Weitere Maßnahmen zur Verkehrssicherheit können z. B. durch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Mieterkinger Straße auf 70 km/h in Abstimmung mit dem Polizeipräsidium Ravensburg erreicht werden. Dies wäre auch im Hinblick auf den kurzen Streckenabschnitt von ca. 350m zwischen der Ortsausfahrt Mieterkingen und der Ortseinfahrt Herbertingen aus ökologischen Gesichtspunkten wünschenswert, zumal die Mieterkinger Straße im Zuge der Ortsumfahrung Herbertingen eine deutliche Verkehrsentslastung erfuhr und zu einer Gemeindeverbindungsstraße abgestuft wurde. Aus diesem Grund wurde der zwischenzeitlich geforderte Ausbau einer Linksabbiegespur auf der Mieterkinger Straße verworfen, da dies mit sehr hohen Kosten verbunden wäre, die mit der beabsichtigten Neugestaltung der Mieterkinger Straße im Bereich der Ortseinfahrt Herbertingen nicht gerechtfertigt wären. Die geforderten Sichtfelder können in jedem Fall eingehalten werden.

Der öffentliche Verkehrsraum wurde auf eine Breite von 7,0 m begrenzt. Diese Regelbreite lässt eine wohngebietstypische Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes zu. Im Bebauungsplan wurde deshalb eine grundsätzlich mögliche Gestaltung des Straßenraumes mit der Anordnung eines einseitigen 1,5 m breiten Gehweges und eine Fahrbahnbreite von 5,5m dargestellt. Die genaue Straßengestaltung erfolgt im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung. Die Erschließungskonzeption berücksichtigt außerdem kurze fußläufige Anbindungen an das bestehende Wohngebiet im Norden.

4.4 Lärmemissionen

Im Westen verläuft die Mieterkinger Straße welche von Herbertingen kommend stadtauswärts Richtung Mieterkingen und weiter zur Auffahrt B32 führt. Die B32 (OU Herbertingen und Mieterkingen) verläuft eingetieft ca. 300 m östlich des Plangebietes.

Folgende Verkehrsbelastungen werden für die maßgebenden Straßen angegeben (Quelle Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg, Umweltanalyse Büro 360°, Vorabzug Juni 2019):

	Zählung 2015	Zählung 2018	
Mieterkinger Straße	570 Kfz/24h)	-	
B32:	12.359 Kfz/24h	10.225 Kfz/24h	

Weitere Nutzungen, abgesehen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht vorhanden. Insgesamt ist aufgrund der Entfernung und der in Tieflage geführten B32 sowie der geringen Verkehrszahlen auf der Mieterkinger Straße von einer geringen Lärmkulisse auszugehen. Das Plangebiet liegt außerhalb des in der Umgebungslärmkartierung gekennzeichneten Bereiches <55 dB(A) an Hauptstraßen 2017. Mit der geplanten Bebauung wird nicht entscheidend näher an die Lärmquelle herangerückt, als die bestehenden nächstgelegenen Wohngebäude. Die Grenzwerte können daher eingehalten werden.

Aus dem nördlichen Wohngebiet „Husarenäcker“ ist von einer üblichen innerörtlichen Lärmkulisse auszugehen.

4.5 Bau- und Bodendenkmäler

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. In ca. 300 m Entfernung befindet sich die ehemalige Obere Mühle sowie der mittelalterliche Ortskern von Herbertingen. In der Satzung wird unter Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen auf den Umgang mit etwaig aufgefundenen Bodendenkmälern hingewiesen.

4.6 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 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Bebauung sollen folgende übergeordnete Ziele verfolgt werden:

Vorrangig soll die bedarfsgerechte Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum am Kleinzentrum Herbertingen ermöglicht werden. Dem Gemeinderat ist es ein besonderes Anliegen, dem vorhandenen Bedarf junger Familien an freistehenden Einfamilienhäusern gerecht zu werden, weswegen, in größerem Umfang Bebauung ermöglicht werden soll. Die direkt angrenzende Wohnbebauung in Form von vorwiegend Einfamilienhäusern im Norden soll mit der vorliegenden Planung weitergeführt werden.

Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung im Norden. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Der Geltungsbereich befindet sich fußläufig erreichbar, südöstlich des historischen Ortskerns von Herbertingen am Übergangsbereich zwischen der historischen dörflichen Bauweise und den randlich

angrenzenden Wohn- und Mischgebieten mit Anbindung an das neuzeitliche Wohngebiet „Husarenacker“. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Mieterkinger Straße stellt in ihrer Verlängerung eine direkte Fortsetzung der Hauptstraße zum Ortskern dar. Die gewerblichen Entwicklungsflächen der Gemeinde Herbertingen befinden sich in nordwestlicher Richtung des Ortskerns und damit entgegengesetzt zur beabsichtigten Wohngebietsentwicklung im Südosten, so dass immissionschutzrechtliche Konflikte vermieden und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

5.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches und dorftypisches Erscheinungsbild aufweist und zum anderen eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinander liegenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Energiegewinnung, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt im Wesentlichen eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes durch allgemeine Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken sowie konkrete Pflanzbindungen auf privaten Grünflächen für eine wirksame Randeingrünung nach Süden.

6 Festsetzungskonzept

6.1 Art der Baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zugelassen sind Anlagen für Verwaltungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, um den Charakter des Wohnens zu stärken und um das Beeinträchtigungspotential der Planung hinsichtlich der Störung durch Verkehrslärm und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet möglichst gering zu halten. Durch diese Festsetzung soll der Charakter des überwiegenden allgemeinen Wohnsituation im Umfeld des angrenzenden Wohngebietes fortgesetzt werden. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB, welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht, Rechnung getragen.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 stellt für Allgemeine Wohngebiete die Höchstgrenze nach § 17 BauNVO dar und ermöglicht für den ländlichen Raum eine angemessene Baudichte. Ein möglichst schonender Umgang mit der Fläche erfolgt durch die mit der festgelegten Wand- und Firsthöhe zulässigen zweigeschossigen Bauweise und orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung im Norden des Plangebietes sowie an der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze. Die der Versorgung des Gebäudes dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplangebiet durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe und über die Angabe der maximalen Traufhöhe bestimmt. Dabei wird die maximale Firsthöhe (Dachhöhe) auf 9,0 m und die max. Traufhöhe auf 7,0 m über der jeweiligen Oberkante der Straßenachse begrenzt. Aufgrund der bestehenden Geländesituation wurde im Plangebiet für die Bauparzellen ein möglicher Höhenbereich für die FOK (Fertige Fußbodenoberkante) zum Höhenbezugspunkt der OK Erschließungsstraße festgelegt. Damit wird eine verträgliche Höhenabfolge der Gebäude und der Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes und zum angrenzenden Gelände sichergestellt (siehe Abbildung 6). So besteht im westlichen Bereich des Baugebietes, das in einer Geländesenke liegt und im Westen durch einen ca. 2 m hohen Straßendamm der Mieterkinger Straße begrenzt wird, die Möglichkeit, die FOK der Gebäude gegenüber der zukünftigen Erschließungsstraße um max. 0,60m anzuheben, um städtebauliche Missstände zu vermeiden. Im Gegenzug werden für Baugrundstücke des östlichen, hangaufwärts liegenden Plangebietes gegenüber der Erschließungsstraße die zulässige FOK der Gebäude so geregelt, dass größere Geländeeinschnitte vermeiden werden. Die jeweiligen Höhenfestlegungen im Baugebiet werden durch eine Nutzungskordel abgegrenzt. Insgesamt kann dadurch eine harmonische Höhenstaffelung der Baugrundstücke unter Berücksichtigung der Straßensituation und des umgebenden bestehenden Geländeniveaus erreicht werden (siehe Abbildung 6). Mit der zusätzlichen Begrenzung der Firsthöhe bei Gebäuden mit Pult- und Flachdächern auf die Wandhöhe (Traufhöhe) soll eine städtebaulich verträgliche Wohnbebauung erreicht werden. Mit dieser Höhenfestlegung können max. zwei Vollgeschosse gem. LBO im Baugebiet realisiert werden. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Mit diesen Festlegungen ist gewährleistet, dass sich das geplante Baugebiet in die umgebende Orts- und Landschaftsbild einfügt und die Bebauung dem örtlichen Bedarf entspricht.

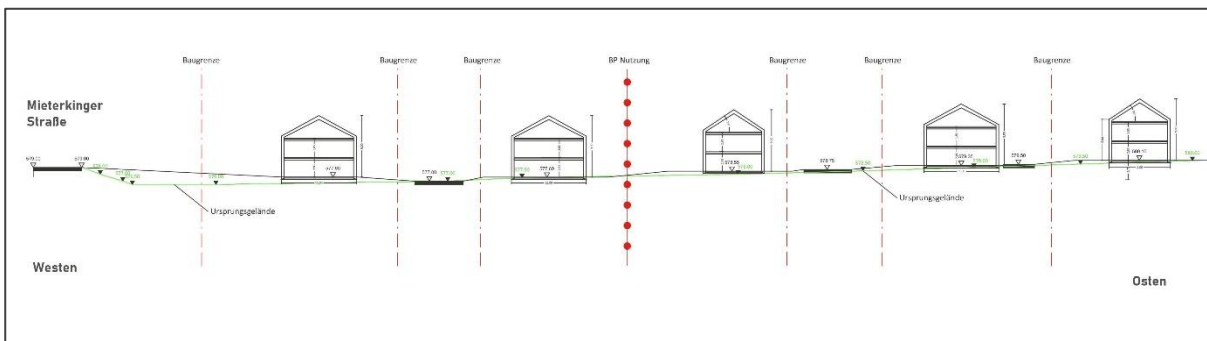


Abbildung 6: Schemaschnitt Höhenentwicklung Wohngebiet

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzelhäuser zulässig, um hier eine dorfge-
mäßige lockere Bebauung sicherzustellen. Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um eine möglichst variable Ausnutzung der Parzellen zu ermöglichen.

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Garagen (GA) und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Be-
messung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) au-
ßer Betracht bleiben bis zu einer Überschreitung von 10 m² zulässig. Damit sollen geringfügige Frei-
räume ermöglicht werden. Außerdem werden pro Baugrundstück max. zwei überdachte Nebenanla-
gen (Gartenhaus, Geräteschuppen, Carport) zugelassen. Städtebauliche Beeinträchtigungen sind
dadurch nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind die rechtlichen Abstandsregelungen gemäß LBO einzu-
halten. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Hier ist ein Mindestabstand von 2,5 m gegen-
über dem öffentlichen Straßenraum definiert.

6.4 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festlegungen wird eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sicherge-
stellt. Eine wirkungsvolle Randeingrünung im Süden gelingt durch die Festlegung einer Bepflanzung
mit Sträucher und Bäumen auf einer 3-5 m breiten privaten Grünfläche. Darauf sind gemäß Pflanz-
liste einheimische, standortgerechte Sträucher in einem Abstand von 1,5mx1,5m und Bäume 2. Ord-
nung in einem Abstand von 5,0x5,0m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Grundsätzlich sind auf den privaten Bauflächen je angefangener 400 m² Bauplatzfläche mindestens
ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflan-
zen. Die Baumstandorte sind in der Lage variabel, jedoch bezüglich ihrer Situierung an die zeichneri-
sche Darstellung anzupassen. Neben ihrer ökologischen Wertigkeit soll mit dieser Festsetzung

gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Baugebietes eine deutlich wahrnehmbare und standortgerechte Durchgrünung erhält. Ziel ist auch die Verwendung von standortgerechten Bepflanzungen. Aus diesem Grund sind in den Pflanzempfehlungen überwiegend gebietsheimische Gehölze angegeben, mit dem Hinweis überwiegend gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden.

Auf eine Festlegung von Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße wurde zugunsten einer flächensparenden Bauweise verzichtet. Gleichwohl sind, sofern Stellplatzflächen errichtet werden, diese in wasserdurchlässigem Belag und mit Bäumen zu begrünen. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens wird auf eine Ausweisung von straßenbegleitenden Grünflächen zur Oberflächenwasserversickerung verzichtet.

Unbebaute Flächen sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Dabei sind die befestigten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß begrenzt, um im Plangebiet die Schutzfunktionen des Bodens so weit als möglich aufrecht zu erhalten.

Das biotopkartierte Straßenbegleitgehölz an der Mieterkinger Straße (Biotopnummer: 179224370820) wird durch die Zufahrt zum Baugebiet durchschnitten. Im Wesentlichen sind davon zwei kleinere Laubbäume mit Durchmesser 10-12 cm, Baumhöhe 5-8m betroffen. Das Feldgehölz liegt zudem in der Beeinträchtigungszone der Mieterkinger Straße. Aus diesen Gründen wird der Eingriff als gering bewertet und kann durch Ersatzpflanzungen im Bereich des Straßenbegleitgehölzes (Maßnahme K1, siehe Kapitel 7.3) ausgeglichen werden.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO

Baugestalterische Vorschriften 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.

7.1 Dachgestaltung

Im Bebauungsplangebiet wurde bewusst auf eine Begrenzung der Dachformen verzichtet, um eine dorfgemäße, abwechslungsreiche Bauweise zu begünstigen. Ebenso sind Dachaufbauten zulässig, sofern die festgelegte Firsthöhe von 9,0 m nicht überschritten wird. Die Gestaltungsmöglichkeiten beleben einerseits das Ortsbild, zum anderen erscheint es an dieser Stelle im Ort städtebaulich vertretbar, da keine übergeordneten Blickbeziehungen bestehen. So sind Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer, Zeltdächer und Walmdächer erlaubt. Dacheinschnitte sind max. bis zu einer Breite von 4,0 m zulässig.

Als Dachdeckung sind nicht reflektierende Materialien in roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig, da diese in der Umgebung auch vorkommen. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind aus Gründen des Umweltschutzes nicht zulässig. Bei Wintergärten ist Glas zugelassen.

Eine extensive Begrünung von Flachdächern mit Substratstärke von mind. 10 cm wird empfohlen. Grundsätzlich sind begrünte Dächer zulässig und im Sinne des Klimaschutzes erwünscht.

7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

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.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind zur Nutzung der Primärenergie zulässig. Die Gestaltung wird hier nicht weiter reglementiert, da Anreize für die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz geschaffen werden sollen.

Des Weiteren werden aus Gründen des Artenschutzes Hinweise zur Verwendung großflächiger Glas-scheiben (Minimierung von Vogelschlag) sowie zur Begrenzung der notwendigen Außenbeleuchtung und der Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln, getroffen.

Einfriedungen

Durch Regulierungen der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume und des Ortsrandes einheitlich sein und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,8 m begrenzt und hinsichtlich der Ausführung Festsetzungen getroffen (Abstände, keine Stachel- und Maschendrahtzäune). Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig. Zudem dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,5 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

7.3 Naturschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan „Kleines Eschle“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft. Als Grundlage wurden die Ergebnisse der umweltfachlichen Analyse des Büros 365° freiraum und umwelt, Aug. 2020 berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleines Eschle“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1347 sowie Teilflächen der Flurstücke 1345, 1346, 1346/1, 1347/1, 1350, 1351, 1352, 1354, 1355 und 1356 der Gemarkung Herbertingen und hat eine Größe von ca. 2,20 ha. Das Plangebiet selbst wird derzeit als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und schließt unmittelbar im Südosten der Gemeinde Herbertingen an. Begrenzt wird es durch die im Norden bestehende Bebauung, die Mieterkinger Str. im Westen, sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und im Osten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Riß-Moränensediment“ (Quartär) und weist Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm-Fließerden auf. Laut den Bodenschätzungsdaten auf Basis von ALK und ALB des Regierungspräsidiums Freiburg ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit mittel bis hoch und die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist ebenfalls mittel bis hoch. Die Filter- und Pufferfunktion dieser Böden für Schadstoffe ist als hoch eingestuft. Als Standort für naturnahe Vegetation sind die Böden im Geltungsbereich „nicht von hoher oder sehr hoher Bedeutung“. Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Parkplätze und Stellplätze etc.).

Das Untersuchungsgebiet ist von Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern der hydrogeologischen Einheit „Obere Meeresmolasse“ geprägt. Tendenziell ist zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- oder Stillgewässer, noch Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden. Im weiteren Umfeld, ca. 450 m entfernt verläuft der Krähenbach. Von einer Beeinträchtigung dieses Fließgewässers ist durch die Umsetzung der Planung nicht auszugehen.

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Kaltluftentstehungsgebiet) nur eine geringe klimatologische Bedeutung aufweisen.

Im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme des Naturparks „Obere Donau“ keine nach Bundes- oder Landesrecht fixierten Schutzgebiete wie z.B. Waldschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete. Auch finden sich keine Natura-2000-Gebiete, die nach europäischem Recht nach der Fauna-Flora-Habitat- (FFH) Richtlinie, bzw. der Vogelschutzrichtlinie („Europäische Vogelschutzgebiete“ und „Besondere Schutzgebiete“) geschützt sind. Bis auf das biotopkartierte Straßenbegleitgehölz an der Mieterkinger Straße (Biotopnummer: 179224370820) liegen keine weiteren, amtlich kartierten Biotope innerhalb des Planungsraumes und es bestehen keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen. Dieses Biotop wird durch die geplante Zufahrt in das Baugelände durchschnitten. Bei den betroffenen Gehölzen handelt es sich im Wesentlichen um zwei mittlere Laubbäume (Durchmesser 10-12 cm, Höhe 5-8m). Der Eingriff kann durch die Erweiterung des Straßenbegleitgehölzes nach Norden, entsprechend der im Anschluss an das Kapitel aufgeführten Ersatzmaßnahme K1 ausgeglichen werden. Der 1000 m Suchraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte ist randlich tangiert. Ebenso sind die, in der Umweltanalyse des Büros 365° freiraum und umwelt, August 2020 zu beachten und umzusetzen.

Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen weisen nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Für das Plangebiet wurde im Juni 2019 eine faunistische Relevanzbegehung mit Schwerpunkt Offenlandbrüter vom Büro 365° durchgeführt. Im Zuge der durchgeführten Relevanzbegehung konnten innerhalb des Plangebietes keine Feldlerchen oder auch andere Offenlandarten nachgewiesen werden. In größerer Entfernung zum Plangebiet wurde nordöstlich eine singende

Feldlerche erfasst. Das Plangebiet hat aufgrund der Strukturarmut und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine hohe Bedeutung für die Fauna, die Flächen können jedoch als Nahrungshabitat dienen. Der Geltungsbereich weist zudem keine für die Zauneidechse relevanten Strukturen auf. Insgesamt ist durch die geplante Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten.

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld. In ca. 300 m Entfernung befindet sich die ehemalige Obere Mühle sowie der mittelalterliche Ortskern von Herbertingen. Projektbedingte Auswirkungen auf diese Kultur- / Sachgüter sind aufgrund der großen Entfernung auszuschließen.

Die Ackerfläche bietet aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Aufgrund der angrenzenden Bebauungen im Norden und der topographischen Lage ergeben sich lediglich in Richtung Westen weitreichende Blickbeziehungen. Der Siedlungskörper von Herbertingen rückt durch die geplante Bebauung näher an die Ortschaft Mieterkingen heran. Durch die Arrondierung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen ergeben sich beim Landschaftsbild jedoch keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering anzusehen.

Es sind jedoch folgende Vermeidungs- und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen aus der Umweltanalyse des Büros 365° freiraum und umwelt, August 2020 zu beachten und umzusetzen:

Minimierungsmaßnahmen

M 1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme:

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 12 BBodSchG). Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Begründung:

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

M 2 Verwendung offenerporiger Beläge

Maßnahme:

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

Begründung:

Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers

M 3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Maßnahme:

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Begründung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers, von Oberflächengewässern und des Bodens

M 4 Pflanzung von Bäumen

Maßnahme:

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste S.12 Kap. 3.2. Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit festzulegen. Bei den am Rand gelegenen Grundstücken ist der Baum zur freien Landschaft hin zu pflanzen. Pflanzqualität: 3 x v m. B., StU 14-16 cm (bzw. 2 x v o.B., StU 12-14 cm bei Obstbäumen). Die Bäume sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Obstbäume sind dauerhaft durch fachgerechten Schnitt zu erhalten. Anzahl: insgesamt 27 Stück

Begründung:

Dauerhafte Durchgrünung des Wohngebietes, Eingrünung gegenüber der freien Landschaft, Klimaanpassung, Lebensraum für Tiere

M 5 Begrünung von Flachdächern

Maßnahme:

Die Dächern von Garagen, Carports und weiteren Nebengebäuden sind, auch unter Photovoltaikanlagen, flächendeckend mindestens extensiv (Schichtdicke mind. 10 cm) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Begrünung von flach geneigten Hausdächern (mit max. 10° Dachneigung) ist, auch unter Photovoltaikanlagen, sehr zu empfehlen.

Begründung:

Teilerhalt der Bodenfunktionen durch Rückhaltung des Niederschlagswassers, Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Jagdhabitat für Fledermäuse, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel, Biotopvernetzungsfunktion, verbesserte Schall- und Temperaturdämmung des Gebäudes, Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Schadstoff- und Staubfilterung, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation

M 6 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Maßnahme:

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird im westlich gelegenen Regenrückhaltebecken „Zaiser Ried“ versickert. Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Versickerung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Begründung:

Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung im Gebiet, Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf, Rückhalt + Verringerung der Überflutungsgefahr (Starkregenereignisse).

M 7 Reduktion von Lichtemissionen

Maßnahme:

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel beträgt maximal 3000 Kelvin. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist möglichst zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z.B. Verwendung von Bewegungsmeldern).

Begründung:

Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen

M 8 Durchlässe in Zäunen

Maßnahme:

Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere

M 9 Gestaltung der unbebauten Flächen auf den Baugrundstücken

Maßnahme:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen (Wiese) anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen. Die Gärten sind insektenfreundlich zu gestalten.

Begründung:

Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen

Schutzgut Mensch/Landschaft : ansprechende Gestaltung des Ortsbildes

Schutzgut Pflanzen/ Tiere: Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzungs-funktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Insekten

Schutzgut Klima/Luft: Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der ther-mischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration

Schutzgut Wasser: Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasser-kreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation

M 10 Gestaltung der privaten Grünfläche

Maßnahme: Auf den privaten Grünflächen am südöstlichen Rand sind Feldhecken mit einer Breite von ca. 5m anzulegen. Es sind gebietsheimische Arten der Liste 2 in Anhang II zu verwenden.

Pflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzt, o.B., 60-100 cm. Pflanzabstände: 1,5 m innerhalb der Reihen und 1,5 m zwischen den Reihen. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel.

Begründung:

Schutzgut Mensch/ Landschaft: ansprechende Gestaltung des Ortsbildes

Schutzgut Pflanzen/ Tiere: Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Biotopvernetzungs-funktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Insekten

Schutzgut Klima/Luft: Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der ther-mischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration,

Hinweis zum Antrag auf Ausnahme des Biotopschutzes

K 1 Ersatz der wegfallenden Feldhecke

Begründung: Innerhalb des Plangebietes liegen Teile einer als Biotop geschützten Feldhecke, die durch die Planung ihren Biotopstatus verlieren. Der Wegfall der Teilbereiche wird durch die Umset-zung der Maßnahme plangebietsextern ersetzt.

Maßnahme: Ersatz eines Teilbereiches der durch die Planung wegfallenden und als Biotop geschütz-ten Feldhecke Straßenhecke SO Herbertingen" (Nr. 1792243708 20). Hierbei handelt es sich um eine von Hainbuchen und Feldahorn dominierte Straßenhecke. Der Unterwuchs ist sehr licht, die Hecke hat bereits eine größere Lücke. Der wegfallende Bereich ist 157 m² groß. Der Ausgleich erfolgt im Umfang 1 zu 1,5, da die neu gepflanzte Hecke Entwicklungszeit benötigt. Die zu bepflanzende Fläche beträgt somit 235 m².

Lage der Maßnahme: Angrenzend an den Bebauungsplan, siehe Abbildung 7.



Abbildung 7: Lage der Fläche zum Biotopausgleich, unmaßstäblich, (Quelle Büros 365° freiraum und umwelt, Aug. 2020)

Anlage einer Feldhecke: Pflanzung von gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen. Pflanzqualitäten und zu verwendende Arten siehe Pflanzliste S.12 Kap. 3.2.

Damit kann sichergestellt werden, dass die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Belange, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, ausgeglichen werden.

8 Erschließung

8.1 Wasser

Das Plangebiet wird an die örtliche Wasserversorgung der Gemeinde Herbertingen angeschlossen.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Dazu erfolgt der Anschluss des Schmutzwasseranteils an das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde an die Kläranlage Herbertingen. Derzeit

werden die gesetzlich geforderten Mindestanforderungen an die Mischwasserbehandlung nicht eingehalten.

Aus diesem Grund wird eine Überrechnung der gemeindlichen Abwasserentsorgung für das Netz der Kläranlage Herbertingen durchgeführt. Eine erste Konzeption zur Sanierung der Abwasserentsorgung der Gemeinde Herbertingen liegt vor und wird derzeit mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt. Durch das Ingenieurbüro Reiner Winnecker wurde eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt. Zur Beseitigung der Defizite wird derzeit ein Maßnahmenkatalog in einem Stufenplan durch die Gemeinde Herbertingen zusammen mit dem Landratsamt Sigmaringen erarbeitet. In einem ersten Schritt sollen zum Schutz der Gewässer und zum geordneten Betrieb der Kläranlage Herbertingen zeitnah Maßnahmen umgesetzt werden. Hierzu soll ein Pufferbecken und ein Mess- und Regelsystem erstellt werden. Unter diesen Voraussetzungen kann dann die Abwasserentsorgung für das geplante Baugebiet sichergestellt werden.

Weiter wird auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ hingewiesen. Die Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) sind zu beachten.

8.3 Niederschlagswasser

Im Plangebiet wird entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ein Regenwasserkanal vorgehalten, der das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen sammelt und westlich der Mieterkiner Straße im Bereich Zaiser Ried in ein Regenrückhalte- und Sickerbecken ableitet. Bei Bedarf ist eine Erweiterung des Rückhaltebeckens im Zuge der Erschließung des Plangebietes möglich. Es besteht ein Drosselablauf aus den Rückhaltebecken in den angrenzenden Krähenbach. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des Baugrundes innerhalb des Plangebiets ist vorgesehen, auch den nicht versickerbaren Niederschlagswasseranteil aus den Baugrundstücken in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Grundsätzlich sind die Richtlinien und Vorschriften zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbehandlung zu beachten. Eine ausreichende Vorbehandlung und Rückhaltung bzw. Wiederverwendung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken wird empfohlen.

8.4 Leitungsrecht

Um einen Anschluss des südwestlichen tieferliegenden Teil des Baugebietes an den örtlichen Schmutz- und Regenwasserkanal bzw. den Aufbau einer Ringwasserleitung zu ermöglichen, wurde ein Leitungsrecht über Baugrundstücke nach Norden zur öffentlichen Grünfläche festgelegt.

8.5 Strom- und Niederstromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Netze BW GmbH.

8.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Sigmaringen. Zusätzlich wird von der Gemeinde Herbertingen eine Grüngut-Tonne zur Entsorgung von Gartenabfällen angeboten. Im Einmündungsbereich von Stichstraßen an der Durchgangsstraße wurden dazu Flächen für Gemeinschaftsmüll für die Bereitstellung der Abfalltonnen am Tag der Abholung ausgewiesen.

9 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

Art der Fläche	Größe der Fläche (ca.)	Anteil der Fläche (ca.)
Öffentliche Verkehrsfläche	3.396 m ²	15,5 %
Öffentliche Grünfläche	873 m ²	4,0 %
Private Bauflächen (Bauland) davon privates Grün zur Ortsrandeingrünung	17.681 m ² (748 m ²)	80,5 %
Größe des Geltungsbereiches	21.950 m ²	100,0 %