

Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften



„Sondergebiet Pflegeheim Angerstraße“

Begründungen

16.09.2020

Gemeinde	Herbertingen
Ortsteil	Herbertingen
Landkreis	Sigmaringen

Begründung zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Pflegeheim Angerstraße“

1 Lage

Die Gemeinde Herbertingen liegt im östlichen Randbereich des Landkreises Sigmaringen, in der Region Bodensee-Oberschwaben.

Die Gemeinde liegt an den Landesentwicklungsachsen Friedrichshafen - Ravensburg-Weingarten - Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen - (Albstadt) und (Tuttlingen) – Meßkirch – Mengen – Herbertingen – Riedlingen - (Ehingen - Ulm).

Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist die Gemeinde Herbertingen als Kleinzentrum im Mittelbereich Bad Saulgau ausgewiesen.

Die Stadt Bad Saulgau und die Gemeinde Herbertingen bilden eine Verwaltungsgemeinschaft.

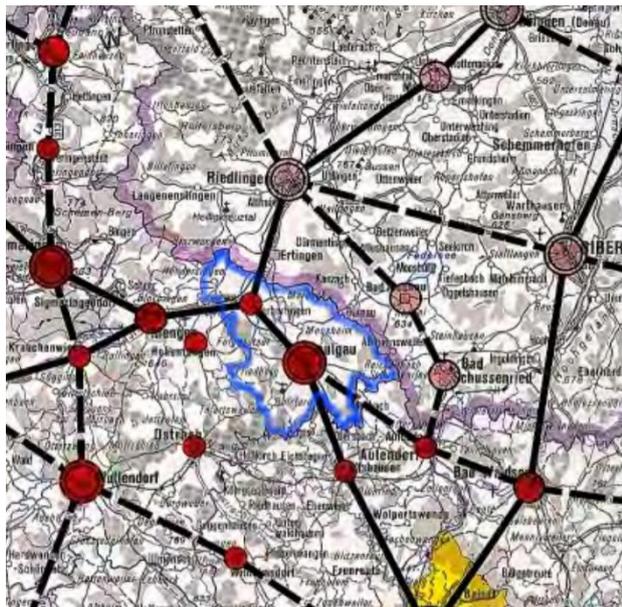


Abb. 1 Übersichtskarte Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Herbertingen, zwischen der Angerstraße im Westen und der Sonnenstraße im Süden. Im Norden und Osten grenzen gemischt genutzte Bauflächen mit Wohngebäuden, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Wohn- und Geschäftshäusern, sowie innerörtliche Garten- und Freiflächen mit Streuobstbestand an.

Im Süden des Plangebietes verläuft der Krähbach mit einem uferbegleitenden Fußweg, der eine fußläufige Anbindung zum Rathaus der Gemeinde Herbertingen mit den umgebenden öffentlichen Grün- und Freiflächen herstellt. Westlich der Angerstraße schließen bebaute Flächen mit überwiegender Wohnnutzung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Pflegeheim Angerstraße“ umfasst das Grundstück Flst.Nr. 83 und die nördliche, nicht vom Überflutungsbereich des Krähbaches bei HQ₁₀₀ betroffene Teilfläche des Grundstücks 107/1 und eine kleine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 107/2 an der Einfahrt in die Angerstraße. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.944 m².

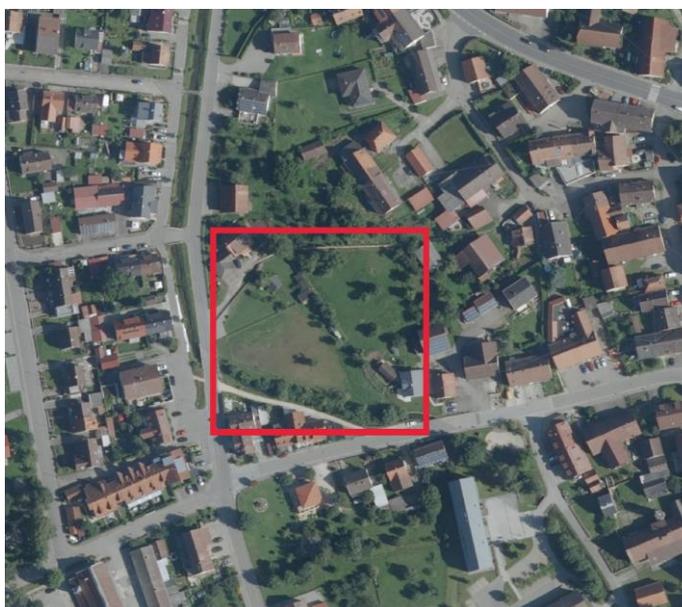


Abb. 2 Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung Plangebiet

2 Naturräumliche
 Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Donau-Ablach-Platten (Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten).

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zu einer Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 7922342 Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen beträgt ca. 2,7 km.

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung bestehen keine Biotope und nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Biotopverbundes.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Gelände ist weitgehend eben.
Die Geländehöhen liegen zwischen 551,80 m üNN an der Zufahrt von der Angerstraße, 551,50 m üNN im zentralen Bereich und 551,00 m an der Uferböschung des Krähbaches.

Der Boden im Plangebiet besteht unterhalb des Mutterbodens vorwiegend aus Braunem Auenboden und Auengley mit sandig-lehmigen Schichten.

Die Plangrundstücke Flst.Nr. 83 und 107/1 sind unbebaut und derzeit als Grünland- und Weideflächen genutzt. Sie tragen noch vereinzelt Streuobstbestand und Weidengehölz. Die Obstbäume sind überaltert, in schlechtem Zustand, mit großem Totholzanteil.

Der nördliche Uferbereich des Krähbaches ist mit standortgerechten Gehölzen in Form einer dichten Hecke bewachsen. Entlang der südlichen Uferböschung führt ein unbefestigter Fußweg.



Abb. 3 Plangebiet von Westen



Abb. 4 Plangebiet von Südosten



Abb. 5 Uferbereich Krähbach



Abb. 6 Zufahrt von der Angerstraße

-
- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Anlass der Planung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau - Herbertingen als gemischte Baufläche dargestellt.

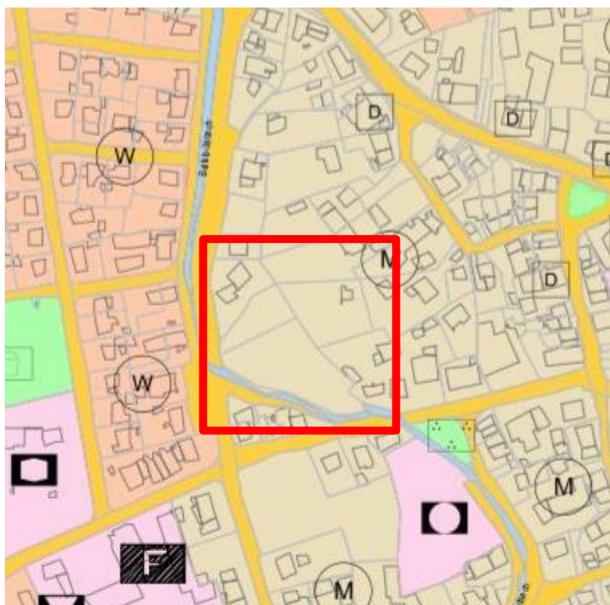


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Ein gemeinnütziger Träger plant, auf den Grundstücken Flst.Nr. 83 und 107/1 in zentraler, aber ruhiger Lage im Ortskern ein Pflegeheim für alte und pflegebedürftige Menschen mit ca. 30 Pflegezimmern und zugehörigen Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen zu errichten. Die Gemeinde strebt zudem eine maßvolle Verdichtung in den innerörtlichen Bereichen an.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens schaffen, wird für das Gebiet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Fläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Herbertingen. Die zulässigen Grundflächen werden weniger als 20.000 m² betragen. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegeheim Angerstraße“ kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB.

Die Entfernung zum FFH Gebiet Nr. 7922342 -Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen- beträgt ca. 2,7 km.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50(1) BImSchG zu beachten sind.

Von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen.

Zur Artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes wurde durch das Fachbüro Dipl. Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, am 06.03.2020 eine Vor-Ort-Begehung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Bewertung für das Plangebiet mit Maßnahmenkonzept ist der Begründung als gesonderte Anlage beigelegt.

4 Hochwasserrisiko

Das Grundstück Flst.Nr. 107/1 grenzt im Süden an den Bachlauf des den Ortskern von Süden nach Norden durchfließenden Krähbaches an. Bei einem Hochwasserereignis HQ_{100} reichen die Überflutungsflächen des Krähbaches teilweise bis max. 10 m in die südlichen Grundstücksbereiche des Flst.Nr. 107/1.

Auf von HQ_{100} betroffenen Flächen ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Pflegeheim Angerstraße“ wird deshalb auf die Flächen außerhalb der Anschlaglinie der Überflutungsflächen bei HQ_{100} begrenzt.

Die Überflutungsflächen bei HQ_{extrem} erstrecken sich über die südlich an den Kräbach anschließenden Flächen des Plangebietes bis zur Höhenlinie von 551,50 m üNN (Wasserspiegel gem. Hochwassergefahrenkarte HWGK).

Die Überflutungsflächen bei HQ_{100} und die Anschlaglinie der Überflutungsflächen bei HQ_{extrem} sind im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Als Maßnahme des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird die Erdgeschossfußbodenhöhe für Hauptgebäude auf mindestens 551,55 m üNN festgesetzt. Eine Unterschreitung dieser Höhenlage ist nicht zulässig.

Unterkellerungen und Bodenplatten von Gebäuden müssen wasserundurchlässig und auftriebssicher ausgeführt werden.

Eine Gefährdung der Gebäude bei extremen Hochwasserereignissen ist daher nicht zu erwarten.



Abb. 8 Hochwassergefahrenkarte – Überflutungsflächen Krähbach

5 Immissionen
Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Herbertingen. In der näheren Umgebung bestehen landwirtschaftliche Betriebe mit Bestandsschutz für Tierhaltung. Es ist daher mit gewissen Immissionen in Form von Lärm und Gerüchen zu rechnen. Im Oktober des Jahres 2018 fand eine Ortsbegehung durch den Fachbereich Landwirtschaft, Landratsamt Sigmaringen, statt, bei der u.a. Emissionsquellen aktiver Landwirtschaften festgestellt wurden. Die Immissionen wurden durch den Fachbereich Landwirtschaft, Landratsamt Sigmaringen, mittels einer Berechnung mit dem EDV-Programm GERDA abgeschätzt. Nach dieser Berechnung werden im Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach der Geruchs- immissionsrichtlinie GIRL eingehalten.

6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Prüffallgebietes „mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung Ziegelbach“ und umfasst außerdem ein Teilstück des ehemaligen Mühlkanals, der Bestandteil des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „ehemalige Mühle“ ist. Da die mittelalterliche bis frühneuzeitliche Bebauung nicht mit der neuzeitlichen Bebauung übereinstimmen muss, ist damit zu rechnen, dass insbesondere in den heute unbebauten Bereichen archäologische Relikte von älteren Gebäuden (z.B. Fundamente, Keller, Fußböden) und deren Infrastruktur (z.B. Kanaleinfassungen, Gruben, Latrinen, Brunnen etc.) im Boden erhalten geblieben sind. Dabei kann es sich um Kulturdenkmale gem. §2 DSchG handeln, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht und deren undokumentierte Zerstörung unzulässig wäre.

Für Maßnahmen im Geltungsbereich, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind (z.B. für Keller, Fundamente, Bodenplatten, Leitungsgräben, Planierungsmaßnahmen) ist eine denkmalrechtlich schutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wird denkmalfachliche Auflagen enthalten, die von Art und Umfang der Erdbauarbeiten abhängen.

-
- 7 Plankonzept Die Grundstücke Flst. Nr. 83 und 107/1 liegen als landwirtschaftlich genutzte Kleinflächen inmitten der bebauten Bereiche im Ortskern Herbertingen. Das Plankonzept sieht auf den Grundstücken in zentraler, ruhiger Lage die Errichtung eines Pflegeheimes mit zugehörigen Stellplätzen, Nebenanlagen und gärtnerisch gestalteten Freibereichen vor.
- 7.1 Verkehrliche Erschließung Das Plangebiet wird von der Angerstraße aus über die bestehende Zufahrt zu den Grundstücken Flst.Nr. 107/1 und Flst.Nr. 107/2 erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.
Der Zufahrtsbereich wird zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrtssituation etwas aufgeweitet und ausgerundet. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die eingetragenen Sichtfelder an der Ausfahrt zur Angerstraße sind auf Dauer von Sichtbehinderungen freizuhalten.
- 7.2 Art der Nutzung Die Art der zulässigen Nutzung wird für das Plangebiet mit Sondergebiet Pflegeheim festgesetzt.
Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau Herbertingen als gemischte Bauflächen ausgewiesen.
Die Nutzung ist einem Mischgebiet nach § 6(2)5 BauNVO als Anlage für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Da im Plangebiet ausschließlich ein Pflegeheim mit allen zugehörigen Anlagen und Einrichtungen zulässig sein soll, wird die Art der Nutzung mit „Sondergebiet Pflegeheim“ festgesetzt.
Um die Möglichkeit eines sozialen Treffpunktes, wie z.B. eines Cafés, im Bereich des Pflegeheimes zu bieten, werden Räume zur Versorgung auch für einen außenstehenden Personenkreis ausnahmsweise und in untergeordneter Form zugelassen.
- 7.3 Maß der Nutzung Um die Einfügung der geplanten Baukörper in die städtebauliche Struktur des noch dörflichen Mischgebietes zu gewährleisten und ausreichend Grün- und Freibereiche um das geplante Pflegeheim zu ermöglichen, wird das Maß der Nutzung mit 0,4 GRZ festgesetzt.

- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird, abgestimmt auf die in der Umgebung vorgefundene Bebauung, auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ermöglichen ausreichende Geschosshöhen auch für größere Räume, wie Speise- und Aufenthaltsräume, oder Kapelle.
- 7.4 Bebauung
Bauweise
Überbaubare
Grundstücksflächen
- Im Plangebiet ist die Errichtung eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe vorgesehen. Um Gestaltungsfreiheit für den architektonischen Entwurf zu gewähren, wird die Bauweise als abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Dabei sind die Gebäude mit den erforderlichen Grenzabständen nach der Landesbauordnung zu errichten. Die Gebäudelänge darf jedoch die in der offenen Bauweise auf 50 m begrenzte Länge überschreiten.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgelegt. Dabei wurde jedoch auch auf ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken und zum Bachlauf des Krähbachs geachtet, damit sich die geplanten Gebäude, umgeben von gestalteten Freibereichen, in die städtebauliche Struktur im Ortskern einfügen.
- 7.5 Garagen
Stellplätze
Nebenanlagen
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Dies dient der räumlichen Beschränkung von Fahrzeugbewegungen im Plangebiet und der Erhaltung von ruhigen, ungestörten Freiflächen in den südlichen Bereichen.
- Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.
- Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.6 Höhenlage der
Gebäude
- Das bestehende Gelände im Plangebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Angerstraße im Westen liegt ca. 35 cm höher als der angrenzende Planbereich. Zum Krähbach hin besteht eine Uferböschung mit ca. 1 m Höhe. Da der westliche und südliche Planbereich bei einem Hochwasserereignis HQ_{extrem} des Krähbaches durch Überflutung gefährdet ist, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) der Gebäude auf 5 cm über der Höhe des Bemessungswasserspiegels festgesetzt. Eine Unterschreitung dieser Höhenfestsetzung ist aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht zulässig.

Um Anpassungen an die Erschließungsstraße zu ermöglichen, darf die festgesetzte Höhe von 551,55 m üNN um max. 50 cm überschritten werden.

8 Schutz und Pflege
von Natur und
Landschaft

8.1 Gewässerrandstreifen Entlang des Uferbereiches des Krähbaches ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Im südwestlichen Bereich liegt dieser Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen, ortsfeste Einfriedungen, Bodenbefestigungen, Ablagerungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Für eine Bepflanzung dürfen nur heimische, Standortgerechte Gehölz verwendet werden.

8.2 Pflanzgebote

Zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes am Bachlauf des Krähbaches werden Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit bei den geplanten Außenanlagen zu gewähren, werden die Standorte der Bäume nicht zeichnerisch festgesetzt. Auf dem Plangrundstück ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und dauerhaft als solche zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig.

Die Festsetzung dient zum einen der Erhaltung der Artenvielfalt (Pflanzen, Insekten, Vögel) innerhalb der bebauten Ortslage.

Zum anderen erwärmt sich offener, begrünter Boden unter Sonneneinstrahlung deutlich weniger und langsamer, als mit Steinschüttungen bedeckte Flächen und trägt so zur Hitze-regulierung in den bebauten Bereichen bei.

8.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Fachbüro Dipl. Biologin Tanja Irg, Umweltkonzept, Schwendi eine artenschutzrechtliche Einschätzung mit Maßnahmenkatalog erstellt (siehe Anlage zur Begründung).

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen.

Als Ersatz für die entfallenden Obstbäume sind mindestens 8 geeignete Nistkästen für höhlenbewohnende Vogelarten im räumlichen Bezug anzubringen. Dabei müssen die Nisthilfen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen versehen sein, um verschiedenen Vogelarten eine Brut zu ermöglichen. Die für die Baufreimachung notwendigen Gehölzfällungen dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Zum Schutz von vor allem im Bereich der Bachaue lebenden Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin verwendet werden.

Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

- 8.4 Niederschlagswasser Gewässerschutz Bodenschutz Im Plangebiet werden aus Gründen des Gewässer- und des Bodenschutzes Vorgaben zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen.

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in Retentionsräumen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Krähbach als Vorfluter eingeleitet werden.

Um den Eintrag von Schwermetallen in den Vorfluter zu vermeiden, darf für die Dacheindeckung unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei nicht verwendet werden.

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen müssen auf das unabdingbare Maß begrenzt werden.

Für die Befestigung von Stellplätzen dürfen nur wasser-durchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Das Plangebiet wird sowohl verkehrlich als auch versorgungstechnisch von der Angerstraße aus erschlossen. Es sind lediglich Hausanschlüsse für die geplanten Gebäude herzustellen.

Wasser	Das Plangebiet wird durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
Strom	Die Stromversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.
Telekommunikation	Das Plangebiet erhält Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.
Gas	Eine Versorgung mit Erdgas ist über das Leitungsnetz der Netze Gesellschaft Südwest mbH möglich.
9.2 Entsorgung Abwasser	Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal in der Angerstraße und an die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Herbertingen. Die Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Herbertingen ist derzeit überlastet. Mit den Planungen für die erforderlichen Optimierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurde bereits begonnen. Die Maßnahmen werden ab dem Jahr 2021 in Abschnitten umgesetzt.
Niederschlagswasser	Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in Retentionsräumen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den Krähbach als Vorfluter eingeleitet werden. Dabei sind die Vorgaben für eine ordnungsgemäße Ausbildung der Einleitungsstelle zu beachten.
Abfall	Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Sigmaringen beseitigt.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche		
innerhalb des Geltungsbereiches	3.944 m ²	100 %
Schutzflächen		
Gewässerrandstreifen Krähbach	125 m ²	3,2 %
Bauflächen Sondergebiet	3.819 m ²	96,8 %

Gemeinde Herbertingen
Bebauungsplan
**„Sondergebiet
Pflegeheim Angerstraße“**

Begründung

16.09.2020

Gefertigt:
Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Gemeinde Herbertingen
Ortsteil Herbertingen
Landkreis Sigmaringen

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Sondergebiet Pflegeheim Angerstraße“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	Die geplanten Gebäude sollen sich in die vorgefundene Dachlandschaft im Ortskern einfügen. Die vorherrschende und prägende Dachform in der Umgebung des Plangebiets ist das Satteldach. Deshalb werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Dächer der geplanten Gebäude erlassen.
	Dachform	Als Dachform für die Gebäude im Plangebiet sind geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Pultdächern zulässig. Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, die Sonneneinstrahlung optimal für die Energiegewinnung nutzen zu können und den Niederschlagswasserabfluss von den Dachflächen zu verzögern, werden auch Flachdächer zugelassen.
	Dachneigung	Um den Bauherren Gestaltungsfreiheit einzuräumen, sind für Satteldächer Dachneigungen von 6° bis 30° zulässig. Für Pultdächer wird die Dachneigung auf 6° bis 12° begrenzt um überhohe Wandansichten an der Firstseite des Pultdaches zu vermeiden.
	Dacheindeckung	Um die Einfügung der Baukörper in die Dachlandschaft der Umgebungsbebauung im Ortskern zu befördern wird festgesetzt, dass für die Dacheindeckung nur ziegelrote bis braune und hellgrau bis dunkelgrau Farbtöne zulässig sind. Flachdächer sind, soweit sie nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt sind, zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung zu begrünen.

2 Gestaltung und
Nutzung der
unbebauten Flächen
der bebauten
Grundstücke

Gelände-
veränderungen

Das natürliche Gelände soll soweit als möglich erhalten werden. Geländeänderungen sind zur Anpassung des Geländes an die neuen Gebäude, an die Nachbargrundstücke und an die Erschließungsstraße in Form von Anböschungen, Abgrabungen oder Stützmauern zulässig. Die Höhe der Geländeänderungen und der Stützmauern darf 80 cm nicht überschreiten.

Einfriedungen

Zur städtebaulichen und gestalterischen Einfügung des geplanten Anwesens und seiner Freianlagen in die bestehende landschaftliche Situation am Krähbach werden Vorgaben für die Art der Einfriedungen getroffen. Zulässig sind geschnittene oder freiwachsende Hecken, in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune ohne Sockel mit einer Zaunhöhe bis max. 1,5 m. Massive Einfriedungen, die das Gelände optisch abriegeln, wie Wände, Mauern, Sockelmauern, Gabionen, o.ä. sind nicht zulässig.

Gemeinde Herbertingen
Örtliche Bauvorschriften
**„Sondergebiet Pflegeheim
Angerstraße“**

Begründung

16.09.2020

Gefertigt:
Kasten
Freie Architekten
und Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf