

Bebauungsplan “Innere Steige” in Hundersingen Gemeinde Herbertingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
2. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
4. **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
5. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

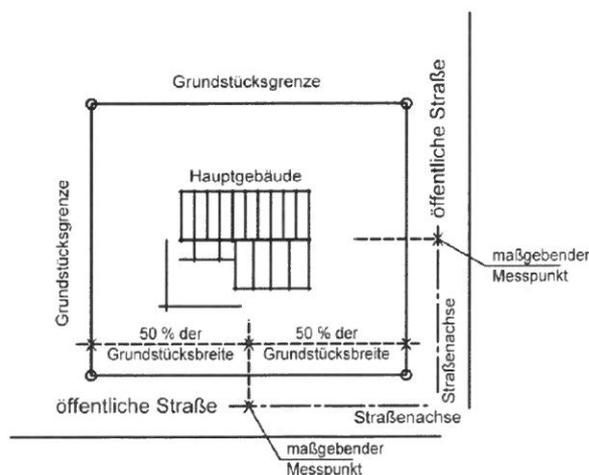
B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

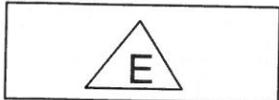
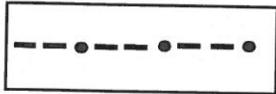
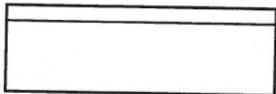
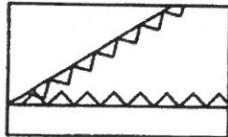
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

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

2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)1	BauGB
GRZ =0,4	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ =0,8	max. Größe der Geschößfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
TH = 6,40 m	Traufhöhe Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.	§ 16(3)2	BauNVO
FH = 9,20 m	Firsthöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH WA 1	Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe darf bis max. + 50 cm über der Straßenachse liegen, gemessen am maßgebenden Messpunkt. Der maßgebende Messpunkt liegt mittig zwischen den Grundstücksgrenzen auf der Straßenachse. Bei Eckgrundstücken darf der höhere Messpunkt gewählt werden.	§ 9(3)	BauGB
EFH WA 2	Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe darf bis max. + 1,20 m über der Straßenachse liegen, gemessen am maßgebenden Messpunkt. Der maßgebende Messpunkt liegt mittig zwischen den Grundstücksgrenzen auf der Straßenachse. Bei Eckgrundstücken darf der höhere Messpunkt gewählt werden.	§ 9(3)	BauGB

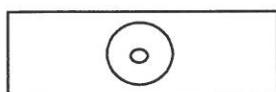
Skizze zur EFH WA 1 und 2:



	3.	Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauGB
	3.1.	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2	Hausformen		
	3.2.1	Nur Einzelhaus zulässig.		
	3.3	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
××××××××	3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5)	BauNVO
	4.	Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind:	§ 9(1)2+4	BauGB, §23 BauNVO
	4.1	nicht überdachte Stellplätze		
	4.2	Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.		
	5.	Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9(1)11	BauGB
	5.1	Straßenfläche		
	5.2	Sichtdreieck Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen max. 0,80 m hoch.		
	6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20 i.V.m § (1)25a+b	BauGB BauGB
	6.1	Dachbegrünung Flachdächer von Garagen sind extensiv (Schichtdicke mind. 5 cm) zu begrünen.		
	6.2	Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.		

(z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)

Oberboden ist fachgerecht abzutragen und im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Nähe der Umgebung (§ 12 BBodSchG) wiederzuverwerten. Bei Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als einem halben Jahr ist eine fachgerächte Zwischenbegrünung einzusäen.



6.3

Einzelpflanzgebote:

Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste, Pflanzqualität: 2 x v m.B., StU 14-16 cm.
 Obstbäume: 2 x v m.B., StU 12-14 cm
 Pflanzauswahl: siehe Pflanzliste

Bei den der freien Landschaft zugewandten Grundstücken ist der Baum zwischen Gebäude und Straße (zur freien Landschaft hin) zu pflanzen. Die Lage des Baumes auf dem Grundstück ist im Übrigen freigestellt.

Aus diesen beiden Pflanzlisten kann im gesamten Planungsbereich frei gewählt werden.

Bäume der Pflanzliste

- Feldahorn -Acer campestre
- Spitzahorn -Acer platanoides (auch in Sorten)
- Hainbuche -Carpinus betulus (auch in Sorten, Fastigata –Säulenhainbuche)
- Vogel-Kirsche –Prunus avium (auch in Sorten, Plena –gefüllt blühend, keine Früchte)
- Mehlbeere -Sorbus aria
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Winter-Linde -Tilia cordata (auch in Sorten, Rancho –Schmalwachsender)

Hochstamm-Obstbäume und Walnüsse in regionaltypischen Sorten

Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.



7.

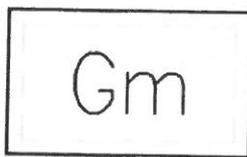
Öffentliche Grünfläche

Wohnungen

§ 9(1) 6

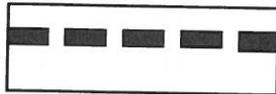
BauGB

Pro Einzelgebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.



7.1

Umgrenzung von Flächen für das Abstellen von Mülltonnen an Leerungstagen



8.

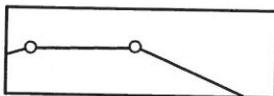
Planbereich

§ 9(7)

BauGB

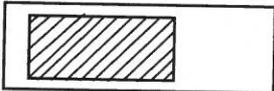
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE

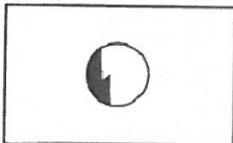


Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude



Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- Abwasserbeseitigung, Ablagerungen Zweckbestimmung: Elektrizität

Landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld:

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

Kreisstraße 8261 im Umfeld:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen im Immissionsbereich der Kreisstraße 8261 befinden und eventuell aktiv oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen vom Grundstückseigentümer selbst vorzunehmen sind. Ansprüche an die Gemeinde oder das Landratsamt wegen möglicher Störungen können nicht erhoben werden.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:

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

Müllentsorgung:

Die projektierten Stichstraßen werden von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Abfallbehälter der Gebäude dieser Straßen sind zur Leerung in die vorgesehenen Flächen an der Haupteinfahrtsstraße „Innere Steige“ für die Müllabfuhr bereitzustellen. (Planzeichen unter Nr. 7.1).

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

Altlasten

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

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Brackwassermolasse (Tertiär), die im östlichen Teil von holozänem Abschwemmmassen, im westlichen Teil von lössführender Fließerde jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der Abschwemmmassen sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der Fließerde ist zu rechnen.

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

Archäologische Denkmalpflege

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

Einrichtungen für die Stromversorgung

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

Beleuchtungskörper und Hinweisschilder

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

UmweltschutzGroßflächig spiegelnde Glasscheiben

Um Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren sind gläserne Verbindungsgänge, über-Eck-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons und großflächig spiegelnden Glasscheiben baulich zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet. Punkte zur Minderung von Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%), möglichst reflexionsarmes Glas (Reflektierungsglas max. 15%), Milchglas, Cathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten und andere durchsichtige Materialien, mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster, Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen.

Integration von Fledermausquartieren, Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter sowie Anbringung von Nistkästen
Aufgrund des Wegfalls von Bäumen sind Fledermausquartiere und/oder Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter auf dem Grundstück zu schaffen.

Retentionsbecken

Das geplante Retentionsbecken erhält eine entsprechende Eingrünung mit standortgerechten Sträuchern.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

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

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwah-

rungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Regenwasserverwendung

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

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

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

Grundwasserstand / Grundwasserschutz

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

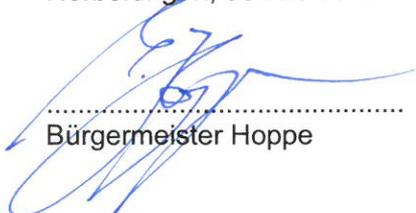
Das Niederbringen von Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen möglich. Ein wasserrechtliches Verfahren ist aber vorab notwendig. Flurstücksgenaue Überprüfung des Sachverhaltes und eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt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

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 31.01.2018

Anerkannt:

Herbertingen, den 20.09.2018



.....
Bürgermeister Hoppe

Aufgestellt:

Herbertingen, den 13.09.2017 /
31.01.2018/19.09.2018

gez. Hoppe, Bürgermeister

.....
–Gemeinde Herbertingen–

Verfahrensvermerke:**Aufstellung des
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Innere Steige“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	13.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	21.09.2017
Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	13.09.2017/30.01.2018
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.09.2017/08.02.2018
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	22.09.2017-30.10.2017 15.02.2018-19.03.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	18.09.2017-30.10.2017 09.02.2018-19.03.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	19.09.2018
Ausgefertigt Herbertingen, den 20.09.2018	 Hoppe, Bürgermeister
Rechtskräftig durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB n.F. i.V.m. § 74 LBO d.F.)	27.09.2018
Anzeige der rechtskräftigen Satzung bei der Baurechtsbe- hörde der Stadt Bad Saulgau	28.09.2018
Ausgefertigt Herbertingen, den 28.09.2018	 Hoppe, Bürgermeister

