

# Bebauungsplan “Anger“ in der Gemeinde Herbertingen



# BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
14. AUSWIRKUNGEN
15. VERFAHREN
16. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
17. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
18. PLANDATEN
19. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Westen und Norden schließt sich das Gebiet an eine landwirtschaftliche Grünfläche und im Osten an das bestehende Wohnbaugebiet „Angergraben“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, ohne Baumbestand. Die Lage am Rand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Natur“. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandener Straßennetze.
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:  
gemäß Planeintrag

Im Westen  
durch die Grünfläche (Parzelle 1679)

Im Norden  
durch die Grünfläche (Parzelle 1738/1)

Im Osten  
durch die Erschließungsstraße, Neue Austraße (Parzelle 1676/8)

Im Süden  
durch den Feldweg (Parzelle 1747/1)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 1677
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt westlich in Herbertingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wird durch die Gemeinde erworben und ist bis zum Abschluss des Verfahrens im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft vom 31.12.2010 ist die Fläche des Plangebietes noch als landwirtschaftliche Fläche „Grünland“ enthalten. Die Fläche soll schnellst möglich als Wohnfläche im Flächennutzungsplan berichtigt werden.
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan-Aufstellung

Die Gesamtgemeinde Herbertingen hat derzeit nur noch einzelne Bauplätze zu vergeben. Die vorhandene Nachfrage nach Einzelbauplätzen zeigt dabei einen weitaus höheren Bedarf an Einzelbauplätzen und Wohnraum. Der Woh-

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. 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.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße vor..
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt bei Abschluss des Verfahrens im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher schon an die Straße Neue Austraße angeschlossen. Die Erschließung erfolgt daher über die vorhandene Neue Austraße. Über diese ist das Gebiet auch mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Mischsystem hergestellt.  
Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen im Geltungsbereich ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zu versickern. Ein Gutachten wurde zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit erstellt und ist als Anlage beigefügt.  
  
Die Löschwasserversorgung wird gesichert.  
  
Abwasserbeseitigung:  
Die Thematik der Abwasserbeseitigung ist derzeit in Bearbeitung. Es wird eine Überrechnung der gemeindlichen Abwasserentsorgung für das Netz der Kläranlage Herbertingen durchgeführt. Eine erste Konzeption zur Sanierung der Abwasserentsorgung liegt vor und wird derzeit mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt. Durch das Ingenieurbüro Winerker wurde eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt. Zur Beseitigung der Defizite wird derzeit ein Maßnahmenkatalog in einem Stufenplan zusammen mit dem Landratsamt Sigmaringen erarbeitet. In einem ersten Schritt sollen zum Schutz der Gewässer und zum geordneten Betrieb der Kläranlage 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.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, 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.  
  
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.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt

4.800 m<sup>2</sup> multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 1.920 m<sup>2</sup>).

16. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Umweltbericht und Grünordnungsplan  
Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgt. Eine Prüfung in Bezug auf Artenschutz erfolgt durch das Büro 365° und ist als Bestandteil beigefügt.

17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.

18. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 0,48 ha

19. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich bei Abschluss des Verfahrens im Besitz der Gemeinde.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind noch nicht im Haushaltsplan der Gemeinde hinterlegt.

Anerkannt:  
Herbertingen, 28.01.2021

Aufgestellt:  
Herbertingen, 27.01.2021

gez. Magnus Hoppe  
.....

gez. Magnus Hoppe  
.....

Bürgermeister Hoppe

Bürgermeister Hoppe

# Bebauungsplan “Anger“ in der Gemeinde Herbertingen



# BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
14. AUSWIRKUNGEN
15. VERFAHREN
16. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
17. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
18. PLANDATEN
19. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Westen und Norden schließt sich das Gebiet an eine landwirtschaftliche Grünfläche und im Osten an das bestehende Wohnbaugebiet „Angergraben“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, ohne Baumbestand. Die Lage am Rand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Natur“. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandener Straßennetze.
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:  
gemäß Planeintrag

Im Westen  
durch die Grünfläche (Parzelle 1679)

Im Norden  
durch die Grünfläche (Parzelle 1738/1)

Im Osten  
durch die Erschließungsstraße, Neue Austraße (Parzelle 1676/8)

Im Süden  
durch den Feldweg (Parzelle 1747/1)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 1677
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt westlich in Herbertingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wird durch die Gemeinde erworben und ist bis zum Abschluss des Verfahrens im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft vom 31.12.2010 ist die Fläche des Plangebietes noch als landwirtschaftliche Fläche „Grünland“ enthalten. Die Fläche soll schnellst möglich als Wohnfläche im Flächennutzungsplan berichtigt werden.
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan-Aufstellung

Die Gesamtgemeinde Herbertingen hat derzeit nur noch einzelne Bauplätze zu vergeben. Die vorhandene Nachfrage nach Einzelbauplätzen zeigt dabei einen weitaus höheren Bedarf an Einzelbauplätzen und Wohnraum. Der Woh-

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. 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.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße vor..
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt bei Abschluss des Verfahrens im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher schon an die Straße Neue Austraße angeschlossen. Die Erschließung erfolgt daher über die vorhandene Neue Austraße. Über diese ist das Gebiet auch mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Mischsystem hergestellt.  
Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen im Geltungsbereich ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zu versickern. Ein Gutachten wurde zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit erstellt und ist als Anlage beigefügt.  
  
Die Löschwasserversorgung wird gesichert.  
  
Abwasserbeseitigung:  
Die Thematik der Abwasserbeseitigung ist derzeit in Bearbeitung. Es wird eine Überrechnung der gemeindlichen Abwasserentsorgung für das Netz der Kläranlage Herbertingen durchgeführt. Eine erste Konzeption zur Sanierung der Abwasserentsorgung liegt vor und wird derzeit mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt. Durch das Ingenieurbüro Wincker wurde eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt. Zur Beseitigung der Defizite wird derzeit ein Maßnahmenkatalog in einem Stufenplan zusammen mit dem Landratsamt Sigmaringen erarbeitet. In einem ersten Schritt sollen zum Schutz der Gewässer und zum geordneten Betrieb der Kläranlage 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.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, 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.  
  
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.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt

4.800 m<sup>2</sup> multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 1.920 m<sup>2</sup>).

16. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Umweltbericht und Grünordnungsplan  
Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgt. Eine Prüfung in Bezug auf Artenschutz erfolgt durch das Büro 365° und ist als Bestandteil beigefügt.

17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.

18. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 0,48 ha

19. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich bei Abschluss des Verfahrens im Besitz der Gemeinde.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind noch nicht im Haushaltsplan der Gemeinde hinterlegt.

Anerkannt:  
Herbertingen, 28.01.2021

Aufgestellt:  
Herbertingen, 27.01.2021

gez. Magnus Hoppe  
.....

gez. Magnus Hoppe  
.....

Bürgermeister Hoppe

Bürgermeister Hoppe

# Bebauungsplan “Anger“ in der Gemeinde Herbertingen



# BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
14. AUSWIRKUNGEN
15. VERFAHREN
16. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
17. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
18. PLANDATEN
19. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Westen und Norden schließt sich das Gebiet an eine landwirtschaftliche Grünfläche und im Osten an das bestehende Wohnbaugebiet „Angergraben“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, ohne Baumbestand. Die Lage am Rand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Natur“. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandener Straßennetze.
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:  
gemäß Planeintrag

Im Westen  
durch die Grünfläche (Parzelle 1679)

Im Norden  
durch die Grünfläche (Parzelle 1738/1)

Im Osten  
durch die Erschließungsstraße, Neue Austraße (Parzelle 1676/8)

Im Süden  
durch den Feldweg (Parzelle 1747/1)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 1677
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt westlich in Herbertingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wird durch die Gemeinde erworben und ist bis zum Abschluss des Verfahrens im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft vom 31.12.2010 ist die Fläche des Plangebietes noch als landwirtschaftliche Fläche „Grünland“ enthalten. Die Fläche soll schnellst möglich als Wohnfläche im Flächennutzungsplan berichtigt werden.
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan-Aufstellung

Die Gesamtgemeinde Herbertingen hat derzeit nur noch einzelne Bauplätze zu vergeben. Die vorhandene Nachfrage nach Einzelbauplätzen zeigt dabei einen weitaus höheren Bedarf an Einzelbauplätzen und Wohnraum. Der Woh-

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. 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.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße vor..
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt bei Abschluss des Verfahrens im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher schon an die Straße Neue Austraße angeschlossen. Die Erschließung erfolgt daher über die vorhandene Neue Austraße. Über diese ist das Gebiet auch mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Mischsystem hergestellt.  
Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen im Geltungsbereich ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zu versickern. Ein Gutachten wurde zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit erstellt und ist als Anlage beigefügt.  
  
Die Löschwasserversorgung wird gesichert.  
  
Abwasserbeseitigung:  
Die Thematik der Abwasserbeseitigung ist derzeit in Bearbeitung. Es wird eine Überrechnung der gemeindlichen Abwasserentsorgung für das Netz der Kläranlage Herbertingen durchgeführt. Eine erste Konzeption zur Sanierung der Abwasserentsorgung liegt vor und wird derzeit mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt. Durch das Ingenieurbüro Wincker wurde eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt. Zur Beseitigung der Defizite wird derzeit ein Maßnahmenkatalog in einem Stufenplan zusammen mit dem Landratsamt Sigmaringen erarbeitet. In einem ersten Schritt sollen zum Schutz der Gewässer und zum geordneten Betrieb der Kläranlage 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.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, 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.  
  
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.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt

4.800 m<sup>2</sup> multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 1.920 m<sup>2</sup>).

16. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Umweltbericht und Grünordnungsplan  
Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgt. Eine Prüfung in Bezug auf Artenschutz erfolgt durch das Büro 365° und ist als Bestandteil beigefügt.

17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.

18. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 0,48 ha

19. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich bei Abschluss des Verfahrens im Besitz der Gemeinde.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind noch nicht im Haushaltsplan der Gemeinde hinterlegt.

Anerkannt:  
Herbertingen, 28.01.2021

Aufgestellt:  
Herbertingen, 27.01.2021

gez. Magnus Hoppe  
.....

gez. Magnus Hoppe  
.....

Bürgermeister Hoppe

Bürgermeister Hoppe

# Bebauungsplan “Anger“ in der Gemeinde Herbertingen



# BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
14. AUSWIRKUNGEN
15. VERFAHREN
16. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
17. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
18. PLANDATEN
19. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Westen und Norden schließt sich das Gebiet an eine landwirtschaftliche Grünfläche und im Osten an das bestehende Wohnbaugebiet „Angergraben“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, ohne Baumbestand. Die Lage am Rand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Natur“. Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandener Straßennetze.
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:  
gemäß Planeintrag

Im Westen  
durch die Grünfläche (Parzelle 1679)

Im Norden  
durch die Grünfläche (Parzelle 1738/1)

Im Osten  
durch die Erschließungsstraße, Neue Austraße (Parzelle 1676/8)

Im Süden  
durch den Feldweg (Parzelle 1747/1)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 1677
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt westlich in Herbertingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wird durch die Gemeinde erworben und ist bis zum Abschluss des Verfahrens im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft vom 31.12.2010 ist die Fläche des Plangebietes noch als landwirtschaftliche Fläche „Grünland“ enthalten. Die Fläche soll schnellst möglich als Wohnfläche im Flächennutzungsplan berichtigt werden.
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan-Aufstellung

Die Gesamtgemeinde Herbertingen hat derzeit nur noch einzelne Bauplätze zu vergeben. Die vorhandene Nachfrage nach Einzelbauplätzen zeigt dabei einen weitaus höheren Bedarf an Einzelbauplätzen und Wohnraum. Der Woh-

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. 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.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße vor..
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt bei Abschluss des Verfahrens im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher schon an die Straße Neue Austraße angeschlossen. Die Erschließung erfolgt daher über die vorhandene Neue Austraße. Über diese ist das Gebiet auch mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Mischsystem hergestellt.  
Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen im Geltungsbereich ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zu versickern. Ein Gutachten wurde zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit erstellt und ist als Anlage beigefügt.  
  
Die Löschwasserversorgung wird gesichert.  
  
Abwasserbeseitigung:  
Die Thematik der Abwasserbeseitigung ist derzeit in Bearbeitung. Es wird eine Überrechnung der gemeindlichen Abwasserentsorgung für das Netz der Kläranlage Herbertingen durchgeführt. Eine erste Konzeption zur Sanierung der Abwasserentsorgung liegt vor und wird derzeit mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt. Durch das Ingenieurbüro Wincker wurde eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt. Zur Beseitigung der Defizite wird derzeit ein Maßnahmenkatalog in einem Stufenplan zusammen mit dem Landratsamt Sigmaringen erarbeitet. In einem ersten Schritt sollen zum Schutz der Gewässer und zum geordneten Betrieb der Kläranlage 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.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, 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.  
  
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.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt

4.800 m<sup>2</sup> multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 1.920 m<sup>2</sup>).

16. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Umweltbericht und Grünordnungsplan  
Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgt. Eine Prüfung in Bezug auf Artenschutz erfolgt durch das Büro 365° und ist als Bestandteil beigefügt.

17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.

18. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 0,48 ha

19. Kosten:

Die Planungsfläche befindet sich bei Abschluss des Verfahrens im Besitz der Gemeinde.

Die anfallenden Kosten für die Erschließung sind noch nicht im Haushaltsplan der Gemeinde hinterlegt.

Anerkannt:  
Herbertingen, 28.01.2021

Aufgestellt:  
Herbertingen, 27.01.2021

gez. Magnus Hoppe  
.....

gez. Magnus Hoppe  
.....

Bürgermeister Hoppe

Bürgermeister Hoppe