

Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften



Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet
Mengener Steig – 4. Änderung
„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 26.02.2021

26.02.2021

Gemeinde Herbertingen
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig –
4. Änderung
„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020
(BGBl. I S. 1728).

1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)

1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020
(GBl. S. 1095, 1098).

2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 BauGB und BauNVO
2.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB § 1 (4),(5),(6) BauNVO § 6 BauNVO
2.1.1	MI 1	Mischgebiet § 6 (1) und (2) 1 - 3 BauNVO. (siehe zeichnerischer Teil) Die Nutzungen nach § 6 (2) 4 - 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.1.2	MI 2	Mischgebiet § 6 (1) und (2) 2 - 5 BauNVO. (siehe zeichnerischer Teil) Wohnnutzung nach § 6 (2) 1 sowie die Nutzungen nach § 6 (2) 6 - 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO
2.2.1	Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,60	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.3	Gebäudehöhen z.B. TH max. 9,00 m	maximal zulässige Traufhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des bestehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Traufe.
	z.B. GH max. 12,00 m	maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante des bestehenden Geländes,

bei geneigten Dächern bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika.

2.3	Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellplätze Nebenanlagen	§ 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO
2.3.1	○	Offene Bauweise (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.2	Baugrenze	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil)
2.3.3	Garagen und Stellplätze Flächen für Garagen und Stellplätze	Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. (siehe zeichnerischer Teil) Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
2.3.4	Nebenanlagen	Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen generell zulässig, außerhalb davon nur, soweit sie keine Gebäude sind. (siehe zeichnerischer Teil) Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen.

2.4	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB Private Grünflächen zur Eingrünung (siehe zeichnerischer Teil)
-----	-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 und 25 a und 25 b BauGB
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

2.5.1 Pflanzgebote

PfG 1

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

(siehe zeichnerischer Teil)

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind zur Eingrünung Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

PfG 2

Pflanzgebot für Bäume

(siehe zeichnerischer Teil)

Entlang des Rötenweges sind 5 hochstämmige Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

Die Lage der Bäume kann von dem eingetragenen Standort abweichen.

Pflanzgebot für sonstige Bepflanzungen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit offenem, oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, und als solche dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.

2.5.2 Erhaltungsgebot

ErG

Erhaltungsgebot für Bäume

(siehe zeichnerischer Teil)

Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.

2.5.3 Regenwasser-Bewirtschaftung

Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss soweit als möglich über begrünte Mulden mit mind. 30 cm grasbewachsener Oberbodenschicht versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich muss das Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Oberflächenwasser von Flächen mit starken Verunreinigungen muss in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

		Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.
2.5.4	Bodenschutz	<p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen.</p> <p>Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.</p>
2.5.5	Insektenschutz	Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten
	Beleuchtung	sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse, und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.
	Photovoltaikanlagen	sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.
<hr/>		
2.6	Abgrenzung	<p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art der Nutzung - Maß der Nutzung - Gebäudehöhen <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>
<hr/>		
2.7	Planbereich	<p>§ 9 (7) BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung „Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p>

3.	Örtliche Bauvorschriften	§ 74 LBO und § 75 (3)2 LBO
3.1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	§ 74 (1) 1 LBO
3.1.1	Dachform	(siehe zeichnerischer Teil)
	SD - WD	Für die Hauptgebäude im Mischgebiet MI 1 ist als Dachform Satteldach oder Walmdach zulässig. Für Garagen und untergeordnete Bauteile, sowie für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen.
	SD - FD	Für die Gebäude im Mischgebiet MI 2 sind als Dachform, Satteldach oder Flachdach zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 35° - 45°	Für die Dächer der Hauptgebäude im Mischgebiet MI 1 wird die zulässige Dachneigung auf 35° bis 45° festgesetzt. Für Garagen und untergeordnete Bauteile, sowie für Nebenanlagen sind auch flachere Dachneigungen zugelassen.
	DN 12° - 35°	Im Mischgebiet MI 2 wird die zulässige Dachneigung für Satteldächer auf 12° bis 35° festgesetzt.
3.1.3	Dacheindeckung	Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind rote bis braune, oder hellgraue bis dunkelgraue Farbtöne zu verwenden. Für Flachdächer von Hauptgebäuden ist, soweit sie nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt sind, Dachbegrünung erwünscht.
3.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	§ 74 (1) 3 LBO
3.2.1	Einfriedungen	Als Einfriedungen sind zulässig: Geschnittene oder freiwachsende Hecken, in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Metall- und Holzzäune ohne Sockel. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,80 m betragen. Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, o.ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

4.2 Niederschlagswasser

Für die Ausführung und Bemessung von Versickerungs- und Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:

Versickerung

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
- Größe der Versickerungsmulde 10% - 20% der angeschlossenen Fläche
- Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht
- Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen
- Notüberlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal

Die Versickerung des Niederschlagswassers von gewerblich genutzten Hofflächen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Retention

- Bemessung gem. Arbeitsblatt DWA-A 117
- Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche
- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, Ablauf max. 0,5 l/s und Notüberlauf in Mischwasserkanal
- Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf max. 0,5 l/s und Notüberlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal

Auf Flächen, die in Versickerungs- oder Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

4.3	Drainagen	Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig.
4.4	Bodenschutz	§ 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten.
4.5	Altlasten	Sollten im Zuge von Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden (z.B. Müllrückstrände, Verfärbungen, auffälliger Geruch) ist das Landratsamt Sigmaringen unverzüglich zu benachrichtigen.
4.6	Immissionsschutz	<p>Der Planbereich befindet sich im Umfeld des Gewerbegebietes Mengener Steig, zwischen der Kreisstraße K 8261 und der Bahnlinie Aulendorf-Herbertingen. Evtl. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen sind Sache des Grundstückseigentümers.</p> <p>Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ($\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind einzuhalten: Lärmpegelbereich III - $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 0,35 \text{ dB}$.</p> <p>Die bautechnischen Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I bis III können mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, in der Regel eingehalten werden.</p>
4.7	Artenschutz	Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

5 Anhang

Pflanzliste

Bäume

Mittelkronige Bäume
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 12/14
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit
Dreibock

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume in regionalen Sorten
Hochstamm H 3 x v. mB STU 10/12

Sträucher

2 x v. oB 60 -100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus Padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe

6.6 Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO

am

Herbertingen, den

Magnus Hoppe, Bürgermeister

6.7 Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 16.09.2020 überein.

Herbertingen, den

Magnus Hoppe, Bürgermeister

6.8 Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB

am

Herbertingen, den

Magnus Hoppe, Bürgermeister

7.

Satzung

über den Bebauungsplan
Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung
„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“
der Gemeinde Herbertingen
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 403).

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen die Satzung über den Bebauungsplan Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung **„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“** und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung **„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“** und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung **„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“** und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom und dem textlichen Teil vom Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vomzugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung **„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“** zuwiderhandelt.

Zu widerhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Farbton der Dacheindeckung
- Einfriedungen

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung „**Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den

.....
Magnus Hoppe, Bürgermeister

(Dienstsiegel)