

Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften



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

18.05.2021

## Inhalt

1 Übersichtsplan M 1:2500, 18.05.2021

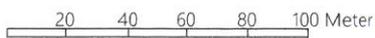
2 Bebauungsplan Planteil M 1:500, 18.05.2021

3 Bebauungsplan Textteil 18.05.2021

4 Begründungen 18.05.2021



Maßstab 1:2500



GEMEINDE HERBERTINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INDUSTRIEGEBIET OBERE BERGEN UND  
 GEWERBEGEBIET MENGENER STEIG - 4. ÄNDERUNG  
**"ENTWICKLUNG MISCHGEBIET MENGENER STEIG"**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

18.05.2021

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2500

Stand vom: 01.12.2020

Gemeinde:

Herbertingen

Kreis:

Sigmaringen

Regierungsbezirk:

Tübingen

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 18.05.2021

18.05.2021

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	<b>MI 1</b>	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	<b>MI 2</b>	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. <b>GRZ 0,60</b>	Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl  (siehe zeichnerischer Teil)
2.2.2	Vollgeschosse <b>III</b>	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	o	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	Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen.  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.
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	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: - Art der Nutzung - Maß der Nutzung - Gebäudehöhen  (siehe zeichnerischer Teil)
<hr/>		
2.7	Planbereich	§ 9 (7) BauGB  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung <b>„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“</b>  (siehe zeichnerischer Teil)

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 <b>MI 1</b> 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 <b>MI 2</b> sind als Dachform, Satteldach oder Flachdach zugelassen.
3.1.2	Dachneigung	(siehe zeichnerischer Teil)
	DN 35° - 45°	Für die Dächer der Hauptgebäude im Mischgebiet <b>MI 1</b> 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 <b>MI 2</b> 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 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> 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	Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.  Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.
4.6	Abfall	Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.
4.7	Immissionsschutz	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. 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 -  $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 0,35 \text{ dB}$ .

Die bautechnischen Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I bis III können mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, in der Regel eingehalten werden.

---

4.8

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

Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften

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

Kasten  
Architekten  
Stadtplaner  
Abt-Reher-Straße 10  
88326 Aulendorf

zeichnerischer und textlicher  
Teil

gefertigt  
Aulendorf, den 18.05.2021

---

6. **Verfahrenshinweise**

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

---

6.1 Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat  
gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO

am 17.03.2021

---

6.2 Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs  
der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom  
26.02.2021  
und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat

am 17.03.2021

---

6.3 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-  
beschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und  
der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB

am 01.04.2021

---

6.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

des Bebauungsplanentwurfs vom 26.02.2021  
der Örtlichen Bauvorschriften vom 26.02.2021  
jeweils mit Begründung

vom 08.04.2021 bis 10.05.2021

---

6.5 Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich  
durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2)  
BauGB

vom 08.04.2021 bis 10.05.2021

---

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 09.06.2021

Herbertingen, den 09.06.2021



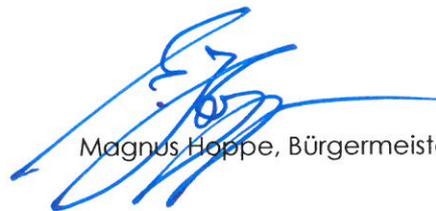
Magnus Hoppe, Bürgermeister

---

6.7

Ausfertigung  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 09.06.2021 überein.

Herbertingen, den 10.06.2021



Magnus Hoppe, Bürgermeister

---

6.8

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

am 17.06.2021

Herbertingen, den 17.06.2021



Magnus Hoppe, Bürgermeister

7.

## Satzung

Über den Bebauungsplan  
Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung  
**„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“**  
der Gemeinde Herberlingen  
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 vom 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 Herberlingen 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 09.06.2021 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 18.05.2021

### §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 18.05.2021 und dem textlichen Teil vom 18.05.2021. Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 18.05.2021 zugeordnet, 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.

Zuwiderhandeln 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 09.06.2021

  
.....  
Magnus Hoppe, Bürgermeister



Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan  
und  
Örtliche Bauvorschriften



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

Begründungen

Gemeinde                      Herberlingen  
Landkreis                      Sigmaringen

Begründung zum Bebauungsplan  
Industriegebiet Obere Bergen und  
Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung  
**„Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“**

---

1    Lage

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

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

Die Gemeinde Herberlingen liegt an den Bahnlinien Aulendorf-Tübingen und Ulm - Sigmaringen.

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

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

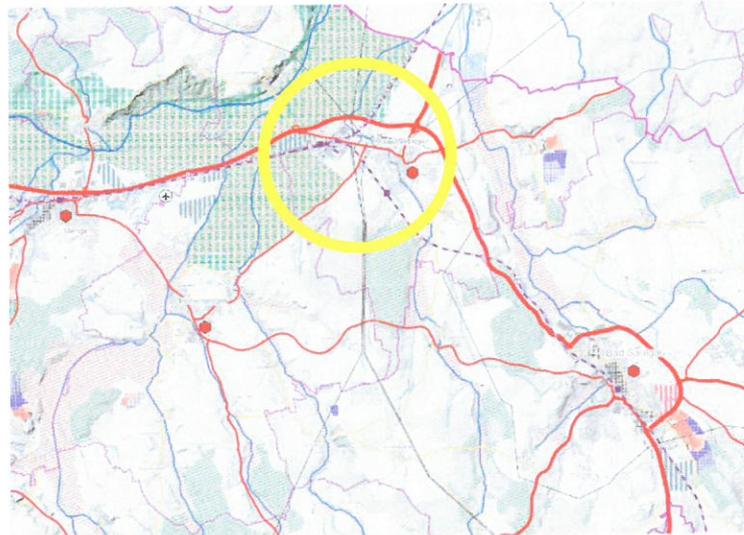


Abb. 1 Ausschnitt Raumnutzungskarte – Entwurf zur Fortschreibung Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Herberlingen, im Bereich des Gewerbegebiets Mengener Steig, zwischen der Bahnhofsstraße (Kreisstraße K 8261) im Norden und der Bahnlinie Aulendorf-Tübingen im Süden. Die Entfernung zur Ortsmitte von Herberlingen beträgt ca. 1,8 km.

Das Plangebiet wird im Osten und Süden von Rötenweg begrenzt, im Westen grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück mit älteren Betriebsgebäuden an. Die nördlich anschließenden Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 2025 sind unbebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Industriegebiet Obere Bergen und Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung „Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig“ umfasst die südlichen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 2025 und 2025/1 am Rötenweg.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 5.570 m<sup>2</sup>.



Abb. 2 Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung Plangebiet

LGL

## 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. 1,5 km.

Der Abstand zum südwestlich anschließenden Naturschutzgebiet Nr. 4223 „Ölkofer Ried“ beträgt ca. 440 m, zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.37.036 „Donau-Schmeiental“ im Nordwesten ca. 850 m.

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

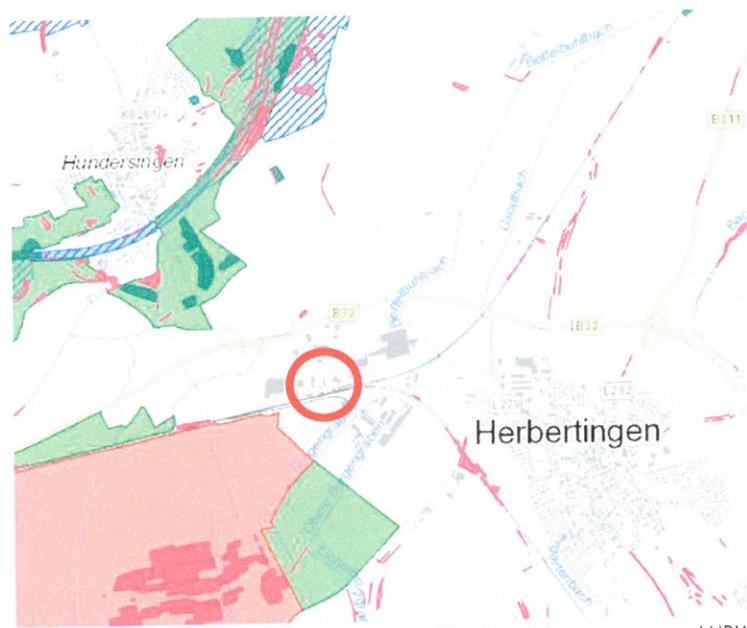


Abb. 3 Schutzgebiete mit Kennzeichnung Planbereich LUBW

Der Boden im Planbereich besteht unterhalb des Mutterbodens und der Auffüllungen im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Mengener Steig, nach der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie Rohstoffe und Bergbau LRGB, aus Humus- und Anmoorgley aus Hochwassersedimenten über Kies.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Plangrundstücke Flst.Nr. 2025 und 2025/1 sind im südlichen Bereich mit zwei Wohngebäuden und kleineren Neben- und Garagengebäuden bebaut. Im östlichen Bereich entlang des Rötenweges sind Flächen für Stellplätze befestigt. Die nördlichen Grundstückflächen sind derzeit als Gartenflächen genutzt, mit Gebrauchsrasenflächen angelegt und in lockerem Abstand mit Obst- und Laubbäumen bepflanzt.



Abb. 4 Plangebiet von Süden



Abb. 5 Plangebiet von Norden

3 Anlass der Planung

Die Grundstücke Flst.Nr. 2025 und 2025/1 sind mit zwei stattlichen historischen Gebäuden bebaut. Die Gebäude wurden im Zuge des Baues der Eisenbahnlinie Isny-Aulendorf-Herberdingen, in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, als Eisenbahner-Wohnhäuser errichtet.

Im Erdgeschoss des älteren Gebäudes Haus Nr. 6 befand sich die Bahnrestaurations. Das Gebäude wurde in späterer Zeit um einen erdgeschossigen Anbau mit Kegelbahn erweitert.

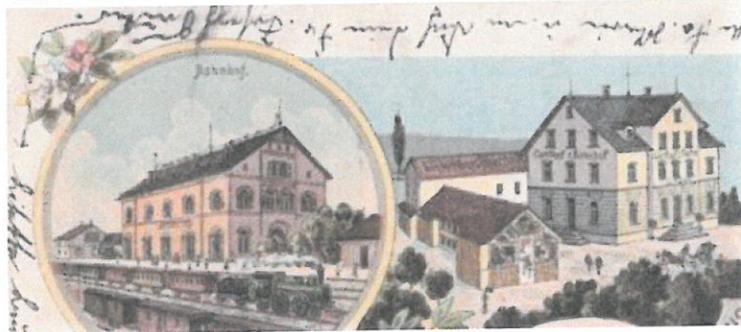


Abb. 6 Postkarte um 1900 mit Empfangsgebäude und Gasthof Bahnhof

Die beiden Wohnhäuser bilden zusammen mit dem im Jahr 1869 errichteten, denkmalgeschützten Empfangsgebäude des Bahnhofs auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine historisch bedeutsame städtebauliche Einheit, auch wenn der Bahnhof Herbertingen selbst, aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der Entfernung zum Ortskern, im Ortsgefüge kaum noch wahrgenommen wird.



Abb. 7 Empfangsgebäude Bahnhof



Abb. 8 ehem. Gasthof Bahnhof

Die beiden Wohngebäude befinden sich in gutem Bau- und Unterhaltungszustand. Sie wurden in den letzten Jahren qualitativ renoviert und modernisiert.

Die große Bahnhofsgaststätte im Gebäude Haus Nr. 6 und die Kegelbahn mit kleiner Kneipe im östlichen Anbau können jedoch seit einiger Zeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr betrieben werden. Die Räume stehen leer.

Die Eigentümer planen nun, die Räume im Erdgeschoss umzubauen und als Wohnungen zu nutzen. Diese Umnutzung ist planungsrechtlich aufgrund der Lage in einem festgesetzten Gewerbegebiet nicht möglich, da hier nur Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal zulässig sind.

Der Gemeinde Herbertingen ist an der Erhaltung und einer der historischen Bausubstanz angemessenen Nutzung der Gebäude im Umfeld des denkmalgeschützten Empfangsgebäudes gelegen.

Um das Vorhaben der Eigentümer zu ermöglichen und den Erhalt der historischen Bausubstanz und der zeitgemäß modernisierten Wohnungen planerisch zu sichern, soll der Bebauungsplan „Industriegebiet Obere Bergen Gewerbegebiet Mengener Steig“ für die südlichen Teilbereiche der Grundstücke Flst.Nr. 2025 und 2025/1 geändert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Flächen zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Dabei ist jedoch eine über den Gebäudebestand hinausgehende Entwicklung der Wohnnutzung nach Norden hin von Seiten der Gemeinde planerisch nicht gewünscht.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau - Herberlingen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

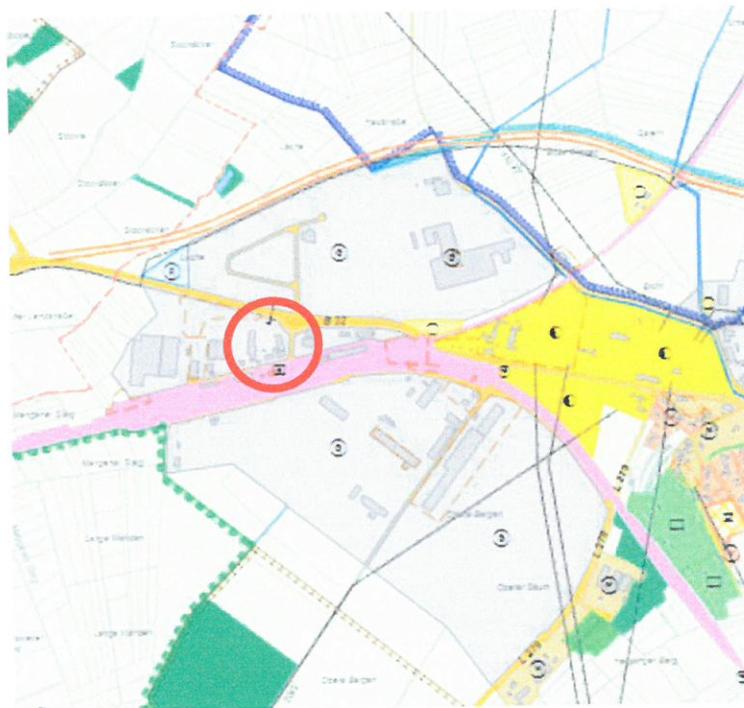


Abb. 7 Ausschnitt Flächennutzungsplan Bad Saulgau-Herberlingen mit Kennzeichnung Plangebiet

Der Bebauungsplan Industriegebiet Obere Bergen Gewerbegebiet Mengener Steig – 4. Änderung „**Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig**“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Fläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Herberlingen. Die zulässigen Grundflächen werden weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an.

Die Entfernung zu einer Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 7922342 „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ beträgt ca. 1,5 km.

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

Durch die Entwicklung des Mischgebietes werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgelöst.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ<sub>extrem</sub>.



Abb. 8 Hochwassergefahrenkarte - Überflutungsflächen

LUBW

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

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gem. § 13 (2) 1 abgesehen.

## 5 Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes Mengener Steig, zwischen der Kreisstraße K 8261 und der Bahnlinie Aulendorf-Herbertingen.

Die Grundstücke im Planbereich sind derzeit durch Wohnnutzung geprägt. Die bisherige gastronomische Nutzung im Erdgeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 6 wurde aufgegeben.

Im direkten Umfeld des von der Änderung betroffenen Planbereiches befinden sich keine erheblich störenden Betriebe. Die Tätigkeitsbereiche der umliegenden gewerblichen Betriebe sind nachfolgend aufgelistet:

Rötenweg 2	Einzelhandelsverkauf E-Bikes und Zubehör Fahrradwerkstatt
Rötenweg 4	Bäckerei-Café, Bistro, Gaststätte
Rötenweg 6	Darlehensvermittlung, Bausparverträge
Rötenweg 7	Landwarenhandel
Rötenweg 8	Schreinerei, Innenausbau
Rötenweg 10	Türen, Fenster, Bauelemente Montagebau
Rötenweg 12	Planung und Entwicklung von Reise- Expeditions-Fahrzeugen Dienstleistungen im Bereich der Metallverarbeitung
Rötenweg 13	Eisenbahninfrastruktur (DB) Betriebsführung Schienenwege
Rötenweg 16	Vertrieb und Sanierung von Bau-Schalungssystemen
Rötenweg 18	Indoor-Kart-Bahn mit Gaststätte
Rötenweg 20	Lagerhallen zur vorübergehenden Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen

Im Plangebiet werden ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf.R' <sub>w,res</sub>) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind einzuhalten (Lärmpegelbereich III - erf.R' <sub>w,res</sub> = 0,35 dB).

Die bautechnischen Anforderungen in den Lärmpegelbereichen I bis III können mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen, in der Regel eingehalten werden.

6	Plankonzept	
6.1	Verkehrliche Erschließung	Die Grundstücke im Plangebiet sind vom bestehenden Rötenweg aus erschlossen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.
6.2	Art der Nutzung	Die Art der zulässigen Nutzung wird für das Plangebiet mit Mischgebiet gem. § 6(1) BauNVO festgesetzt. Die Flächen im Plangebiet sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Obere Bergen Gewerbegebiet Mengener Steig – 3. Änderung“ als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Gemeinde Herbertingen will, aus den in Nr. 4 genannten Gründen, die Wohnnutzung in den historischen Bestandsgebäuden planungsrechtlich ermöglichen.

Eine darüberhinausgehende zusätzliche Wohnbebauung ist an diesem Standort nicht gewünscht.

Im Bebauungsplan wird deshalb für den südlichen, bebauten Bereich Mischgebiet **MI 1** gem. § 6(2) 1 bis 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier, neben der Wohnnutzung, nur das Wohnen nicht störende Nutzungen.

Im nördlichen, mit **MI 2** bezeichneten Bereich wird Wohnnutzung nicht zulässig. Hier werden nur die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 2-5 BauNVO zugelassen.

Die Nutzungen nach § 6(2) 6 und 7 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind aufgrund der geringen Flächengröße im Plangebiet nicht möglich. Vergnügungsstätten nach § 6(2)8 BauNVO werden zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung nicht zugelassen.

Die Ausnahme gem. § 6(3) BauNVO wird aus diesem Grund im gesamten Mischgebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 6.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen geregelt.

Im Teilbereich Mischgebiet **MI 2** wird die höchstzulässige Grundflächenzahl mit 0,6 GRZ festgesetzt. Im Teilbereich **MI 1**, mit zulässiger Wohnnutzung, wird die Grundflächenzahl, um ausreichend Grün- und Freiflächen für die Geschosswohnungen vorzuhalten, auf max. 0,5 GRZ beschränkt.

Im Plangebiet werden, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, für die Gebäude bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden im Mischgebiet **MI 1** auf die Höhen der bestehenden Wohngebäude abgestimmt. Im Mischgebiet **MI 2** wird die Vorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes von max. 12,0 m Gebäudehöhe als planungsrechtliche Festsetzung übernommen.

### 6.4 Bebauung Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gebäude im Plangebiet wird allgemein offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgelegt. Dabei wurde jedoch auch auf ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum geachtet, um eine ausreichende Eingrünung der Gebäude im Mischgebiet zu ermöglichen.

### 6.5 Garagen Stellplätze Nebenanlagen

Garagen und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,

außerhalb davon nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen im Bereich der westlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 2025/1. Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zugelassen.

Nebenanlagen sind generell zulässig, soweit sie Gebäude sind, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen.

Diese Festsetzungen dienen, vor allem im Bereich mit zulässiger Wohnnutzung, der Erhaltung von ausreichend Grün- und Freiflächen und der städtebaulichen Ordnung.

6.6 Grünordnung  
und  
Maßnahmen zum  
Schutz von Boden  
Natur und Landschaft

Im Plangebiet soll die im südlichen Teilbereich bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig werden. Zur Eingrünung und Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber dem angrenzenden gewerblich genutzten Grundstück, wird daher entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ein 3,0 m breiter Randstreifen als private Grünfläche festgesetzt und mit Pflanzgebot belegt. Von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Rötenweg) wird dabei, um die Sichtverhältnisse an der Grundstücksausfahrt nicht einzuengen, ein Abstand von 5,00 m eingehalten.

Pflanzgebote

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind heimische Sträucher in Form einer lockeren freiwachsenden Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze müssen gleichwertig ersetzt werden.

Zur Eingrünung des Mischgebietes nach Osten zum Rötenweg hin werden Pflanzgebote für fünf Laubbäume festgesetzt. Um den Eigentümern Gestaltungsfreiheit bei den Außenanlagen zu gewähren, darf die Lage der Bäume von dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Standort abweichen.

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 Verbesserung der Artenvielfalt (Pflanzen, Insekten, Vögel) innerhalb der bebauten Bereiche. Zum anderen erwärmt sich offener, begrünter Boden unter Sonneneinstrahlung deutlich weniger und langsamer, als mit Steinschüttungen bedeckte Flächen und trägt so zur Hitzeregulierung bei.

Erhaltungsgebot	Der bestehende, durch Erhaltungsgebot festgesetzte Laubbaum im südlichen Vorgartenbereich des Gebäudes Hs.Nr. 6/1 ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
Artenschutz	<p>Zur Verbesserung des Schutzes von Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin verwendet werden. Hierzu wird auch auf die Vorgaben des neu gefassten § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg hingewiesen.</p> <p>Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.</p> <p>Gehölzfällungen für die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.</p>
Niederschlagswasser Bodenschutz	<p>Im Plangebiet werden aus Gründen des Gewässer- und Bodenschutzes, sowie zur Entlastung der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage Vorgaben zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen.</p> <p>Bei Neubauvorhaben muss das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soweit als möglich über begrünte Mulden mit mind. 30 cm grasbewachsener Oberbodenschicht versickert werden. Ist eine Versickerung, z.B. wegen nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht möglich, muss das Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal zur eingeleitet werden.</p> <p>Oberflächenwasser von Flächen mit starken Verunreinigungen muss in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Um den Eintrag von Schwermetallen in den Vorfluter zu vermeiden, darf für die Dacheindeckung unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei nicht verwendet werden.</p> <p>Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen müssen auf das unabdingbare Maß begrenzt werden. Für die Befestigung von Stellplätzen dürfen nur wasserdurchlässige 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.</p>

7	Ver- und Entsorgung	
7.1	Versorgung	Das Plangebiet ist im Bestand sowohl verkehrlich als auch versorgungstechnisch vom Rötenweg aus erschlossen.
	Wasser	Das Plangebiet ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
	Strom	Die Stromversorgung erfolgt im Bestand über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.
	Telekommunikation	Das Plangebiet hat im Bestand Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.
	Erdgas	Eine Versorgung mit Erdgas ist über das Leitungsnetz der Netze Gesellschaft Südwest mbH möglich.
7.2	Entsorgung Abwasser	Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Bestand durch Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal im Rötenweg mit Ableitung zur Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Herberlingen.
	Niederschlagswasser	Bei der Errichtung von neuen Gebäuden muss das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt versickert werden. Der Überlauf von Versickerungsmulden muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Ist Eine Versickerung nicht möglich (z.B. kein sickerfähiger Untergrund), muss das Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
	Abfall	Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Sigmaringen beseitigt.

---

8 Flächenbilanz

**Gesamtfläche**

innerhalb des Geltungsbereiches	5.570 m <sup>2</sup>	100 %
Festgesetzte Private Grünfläche Eingrünung	223 m <sup>2</sup>	4,0 %
Bauflächen	5.347 m <sup>2</sup>	96,0 %
davon		
Mischgebiet 1 (Wohnnutzung zulässig)	2.620 m <sup>2</sup>	49,0 %
Mischgebiet 2 (keine Wohnnutzung zulässig)	2.727 m <sup>2</sup>	51,0 %

---

Gemeinde Herbertingen  
Bebauungsplan  
Industriegebiet Obere  
Bergen Gewerbegebiet  
Mengener Steig –  
4. Änderung  
**„Entwicklung Mischgebiet  
Mengener Steig“**  
Begründung

18.05.2021

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

Gemeinde                      Herberlingen  
Landkreis                      Sigmaringen

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften  
Industriegebiet Obere Bergen Gewerbegebiet  
Mengener Steig – 4. Änderung  
„**Entwicklung Mischgebiet Mengener Steig**“

1	Bauliche Gestaltung der Baukörper	<p>Der Planbereich ist städtebaulich und gestalterisch durch die bestehenden historischen Gebäude mit Ihrer typischen Eisenbahnarchitektur geprägt. Neubauten sollen in ihrer Gestaltung angemessen auf die historische Bausubstanz Rücksicht nehmen. Deshalb werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Dächer der geplanten Gebäude erlassen.</p>
	Dachform	<p>Als Dachform für die Hauptgebäude im Mischgebiet <b>MI 1</b> sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern zugelassen. Für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen ist als Dachform auch Flachdach zulässig. Im Mischgebiet <b>MI 2</b> sind neben Satteldächern, um den Bauherren für die gewerblichen Gebäude auch zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen, auch Flachdächer zu gelassen.</p>
	Dachneigung	<p>Für Sattel- und Walmdächer im Mischgebiet <b>MI 1</b> sind, angepasst an den Gebäudebestand, Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Für Satteldächer im Mischgebiet <b>MI 2</b> sind, um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, Dachneigungen von 12° bis 35° zugelassen.</p>
	Dacheindeckung	<p>Um die Einfügung von neuen Baukörpern in die Dachlandschaft im Umfeld der historischen Gebäude zu befördern wird festgesetzt, dass für die Dacheindeckung nur rote bis braune und hellgraue bis dunkelgraue Farbtöne zulässig sind.</p> <p>Flachdächer sollen, soweit sie nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt sind, aus gestalterischen Gründen und zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung zu begrünt werden.</p>

2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	Die Gestaltung der Außenanlagen im Mischgebiet soll sowohl der historischen Bausubstanz, als auch der dort bestehenden und geplanten Wohnnutzung angemessen sein. Deshalb werden örtliche Bauvorschriften für die Art und Höhe der Einfriedungen getroffen.
	Einfriedungen	Zulässig sind: Geschnittene oder freiwachsende Hecken, in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Metall- und Holzzäune ohne Sockel, bis zu einer Höhe max. 1,80 m. Metall- und Holzzäune sollten, zumindest abschnittsweise, locker hinterpflanzt werden. Die zulässige Höhe der Einfriedungen von 1,80 m ermöglicht auch den erforderlichen Einbruchschutz bei gewerblichen Anlagen. Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Gabionen, u.ä. sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

---

Gemeinde Herbertingen  
Örtliche Bauvorschriften  
Industriegebiet Obere  
Bergen Gewerbegebiet  
Mengener Steig –  
4. Änderung  
**„Entwicklung Mischgebiet  
Mengener Steig“**  
Begründung

18.05.2021

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