

Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften



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

Begründungen

Gemeinde Herbertingen
Landkreis Sigmaringen

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

1 Lage

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

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

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

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

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

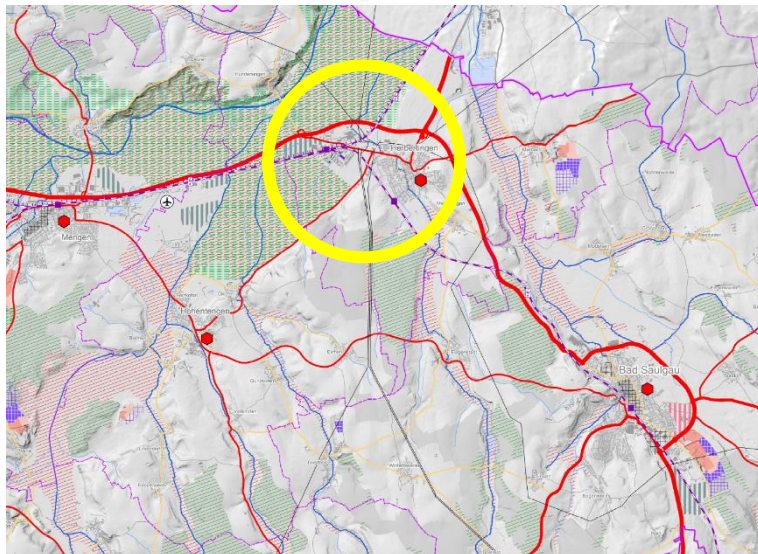


Abb. 1 Ausschnitt Raumnutzungskarte – Entwurf zur Fortschreibung Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2020

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Herbertingen, 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 Herbertingen 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 m².

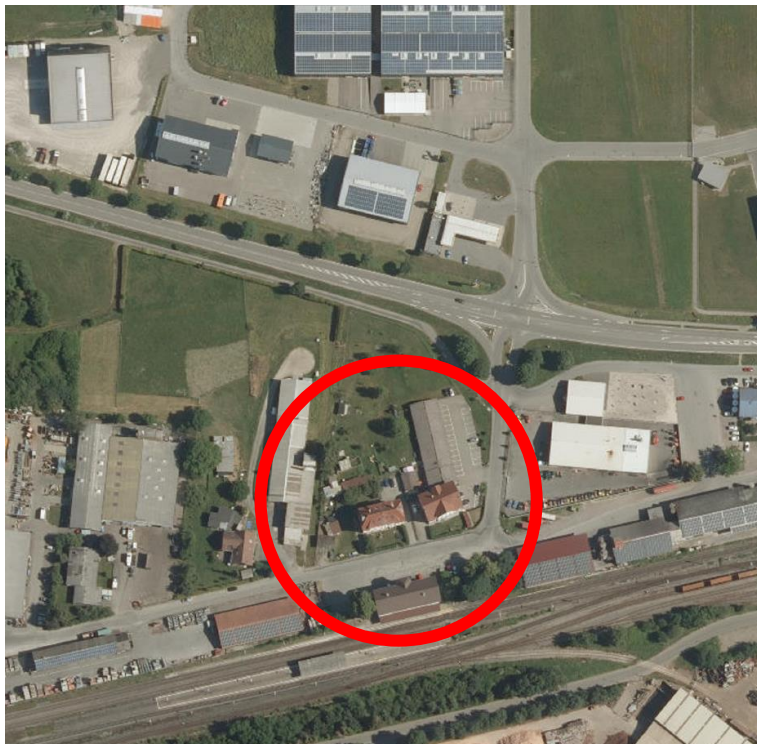


Abb. 2 Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung Plangebiet

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 Biotope und nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines landesweiten Biotopverbundes.

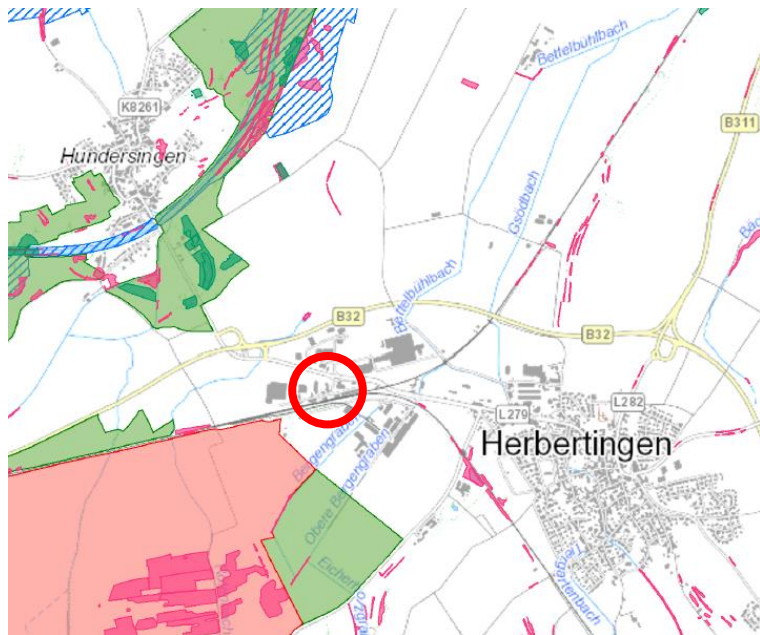


Abb. 3 Schutzgebiete mit Kennzeichnung Planbereich

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 - Herbertingen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

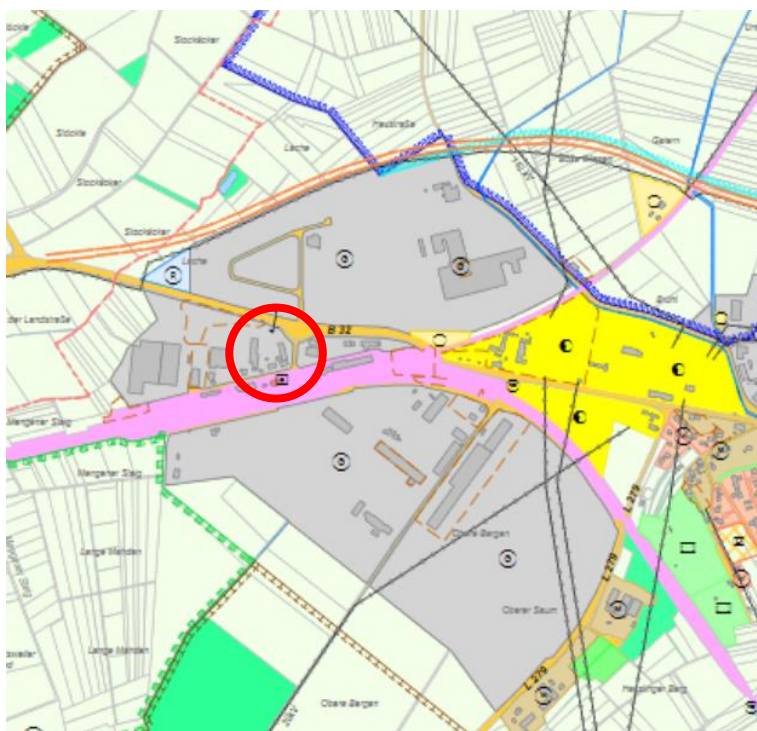


Abb. 7 Ausschnitt Flächennutzungsplan Bad Saulgau-Herbertingen mit Kennzeichnung Plangebiet

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 Herbertingen. Die zulässigen Grundflächen werden weniger als 20.000 m² 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 HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}.

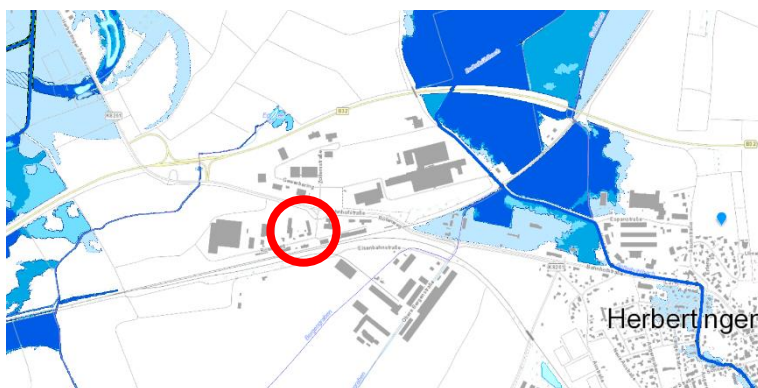


Abb. 8 Hochwassergefahrenkarte - Überflutungsflächen

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'_{w,res}) für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind einzuhalten (Lärmpegelbereich III - erf.R'_{w,res} = 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.
- 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 Rötengeweg 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 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.

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

Gehölzfällungen für die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Niederschlagswasser Bodenschutz Im Plangebiet werden aus Gründen des Gewässer- und Bodenschutzes, sowie zur Entlastung der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage Vorgaben zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen.

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.

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

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

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen müssen auf das unabdingbare Maß begrenzt werden. Für die Befestigung von Stellplätzen dürfen nur 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.

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 Herbertingen.
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 ²	100 %
Festgesetzte Private Grünfläche Eingrünung	223 m ²	4,0 %
Bauflächen	5.347 m ²	96,0 %
davon		
Mischgebiet 1 (Wohnnutzung zulässig)	2.620 m ²	49,0 %
Mischgebiet 2 (keine Wohnnutzung zulässig)	2.727 m ²	51,0 %

Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan

Industriegebiet Obere

Bergen Gewerbegebiet

Mengener Steig –

4. Änderung

„Entwicklung Mischgebiet

Mengener Steig“

Begründung

26.02.2021

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.</p> <p>Deshalb werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Dächer der geplanten Gebäude erlassen.</p>
	Dachform	<p>Als Dachform für die Hauptgebäude im Mischgebiet MI 1 sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern zugelassen. Für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen ist als Dachform auch Flachdach zulässig.</p> <p>Im Mischgebiet MI 2 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 MI 1 sind, angepasst an den Gebäudebestand, Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.</p> <p>Für Satteldächer im Mischgebiet MI 2 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	<p>Zulässig sind:</p> <p>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.</p> <p>Die zulässige Höhe der Einfriedungen von 1,80 m ermöglicht auch den erforderlichen Einbruchschutz bei gewerblichen Anlagen.</p> <p>Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Gabionen, u.ä. sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.</p>

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

26.02.2021

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