

Gemeinde Herbertingen

## Bebauungsplan mit Grünordnung "Kiesgrube" gemäß §13b BauGB in Herbertingen-Marbach

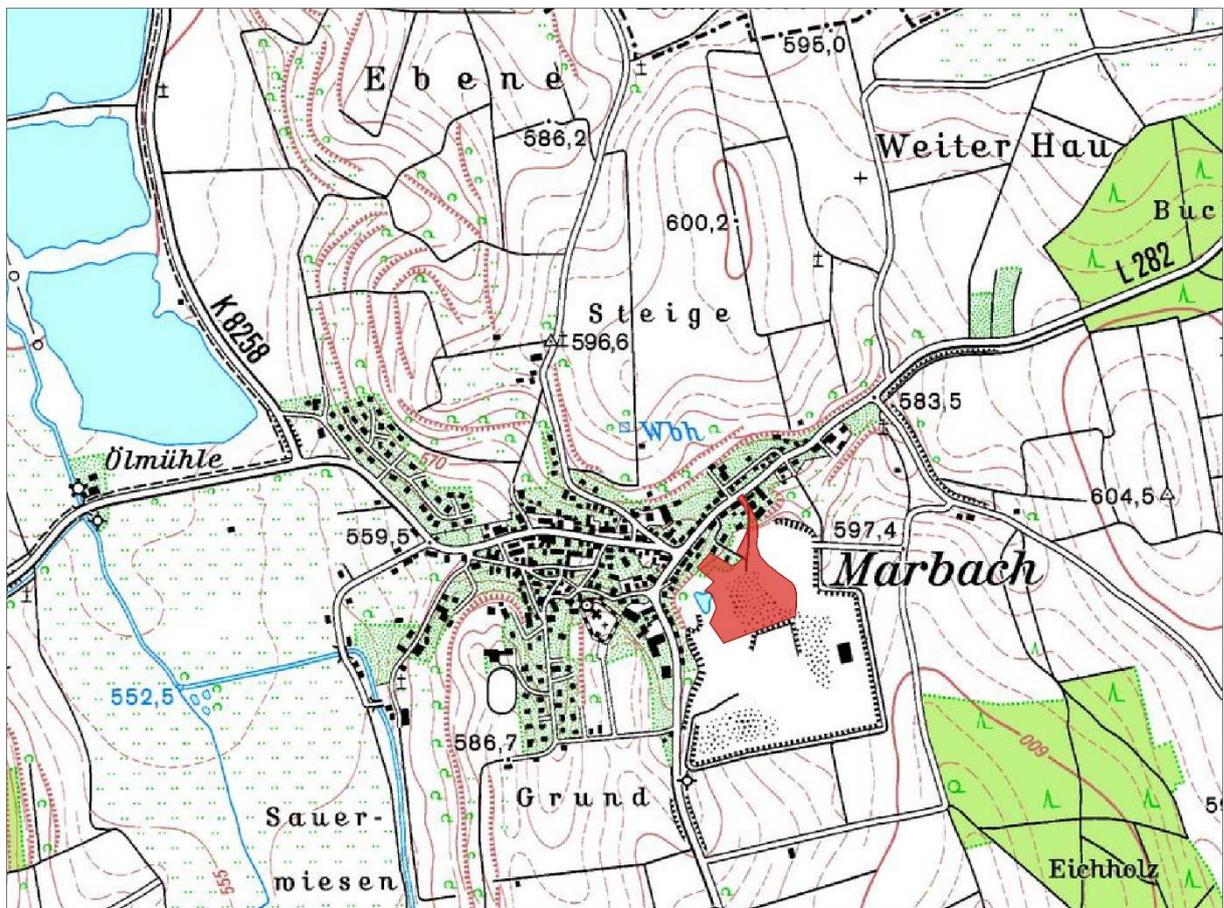
Satzung und Begründung

Stand: 14.04.2021

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (LBO)

C. Begründung



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de) · Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Kiesgrube" gemäß §13b BauGB in Herbertingen-Marbach  
Satzung und Begründung Stand: 14.04.2021

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Herbertingen

Holzgasse 6  
88518 Herbertingen

Telefon: 07586 9208-20

Telefax: 07586 9208-24

E-Mail: [info@herbertingen.de](mailto:info@herbertingen.de)

Web: [www.herbertingen.de](http://www.herbertingen.de)



Vertreten durch: Herrn Bgm. Magnus Hoppe

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 14.04.2021

---



Robert Geiß  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Satzung nach Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>6</b>
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1	Art der Baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der Baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Grünflächen	11
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünordnung	11
2.7	Sonstige Festsetzungen	12
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
3.1	Planzeichen	13
3.2	Weitere Hinweise durch Text	14
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)</b>	<b>18</b>
1	Präambel	18
2	Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO	20
2.1	Dachgestaltung	20
2.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen	20
2.3	Hinweise	21
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>22</b>
1	Planungsanlass	22
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB	22
3	Planungsrechtliche Vorgaben	23
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	23
3.2	Flächennutzungsplan	24
4	Das Baugebiet	25
4.1	Lage, Größe und Nutzung	25
4.2	Baugrund	26
4.3	Bau- und Bodendenkmäler	27

---

<b>4.4</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung</b>	<b>27</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>27</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Konzept</b>	<b>29</b>
<b>5.3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>30</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der Baulichen Nutzung</b>	<b>30</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der Baulichen Nutzung</b>	<b>30</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>32</b>
<b>6.4</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>33</b>
<b>6.5</b>	<b>Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO</b>	<b>34</b>
<b>7.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>34</b>
<b>7.2</b>	<b>Sonstige Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>34</b>
<b>7.3</b>	<b>Naturschutz- und Artenschutzfachliche Belange</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung</b>	<b>38</b>
<b>8.1</b>	<b>Wasser</b>	<b>38</b>
<b>8.2</b>	<b>Abwasserentsorgung</b>	<b>38</b>
<b>8.3</b>	<b>Niederschlagswasser</b>	<b>39</b>
<b>8.4</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>39</b>
<b>8.5</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>40</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenkennzahlen	40
------------------------------	----

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kiesgrube“	24
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kiesgrube“	25
Abbildung 3: Luftbild mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kiesgrube“	26
Abbildung 4: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Rekultivierung (Quelle Arch. Gross, Ebersbach)	28
Abbildung 5: Foto- Derzeitiges Plangebiet, Blickrichtung Nord	29
Abbildung 6: Schemaschnitte Höhenentwicklung Wohngebiet	32

## **ANLAGEN**

Bebauungsplan – zeichnerischer Teil, Entwurf, M 1:1000, Stand 14.04.2021

Baugrundgutachten Dr. Lindinger, Weingarten, März 2020

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS consult GmbH, Stand 10.03.2021

## **A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

### **1 Präambel**

Nach §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen den Bebauungsplan „Kiesgrube“ in Herbertingen-Marbach in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Kiesgrube“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurstücke mit der Fl.Nr. 929/2\*, 929/3\*, 925\*, 926\* und 927/1 (\*Teilfläche) der Gemarkung Marbach und hat eine Größe von ca. 2,34 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 19.03.2021

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 14.04.2021

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**Präambel**

---

- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

**Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Kiesgrube“ in Herbertingen-Marbach bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 40), und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

*Magnus Hoppe,  
Bürgermeister*

**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Kiesgrube“ der Gemeinde Herbertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

*Magnus Hoppe,  
Bürgermeister*

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen



Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

### 2.1 Art der Baulichen Nutzung



**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2.2 Maß der Baulichen Nutzung



**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,35**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50% überschritten werden.



**Vollgeschosse**

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, hier 2



Je freistehendes Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (§9 Abs 1 Nr. 6 BauGB).

$WH_{max} = 6,3 \text{ m}$

**Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude ( $WH_{max}$ ), hier: 6,3 m**

Die Wandhöhe wird gemessen von OK der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachhaut).

Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

$FH_{max} = 10,5 \text{ m}$

**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH), hier: 10,5 m**

In Meter als Höchstgrenze über Straßenachse bis Oberkante Dachhaut am First. Bei Flach- und Pultdächern ist die Dachhöhe max. bis zur zulässigen Traufhöhe zulässig.

$FOK = -0,30$   
bis  $+0,30 \text{ m}$

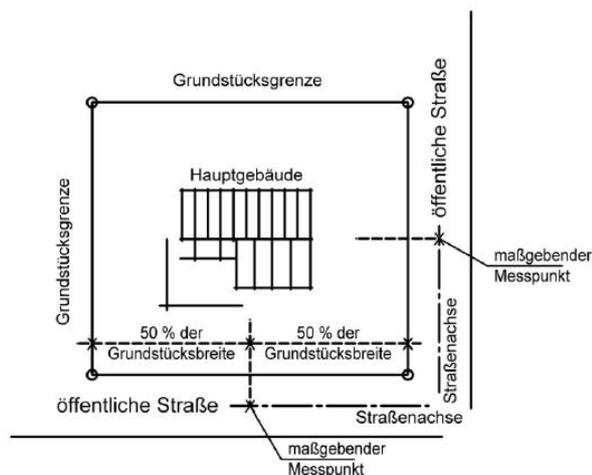
**Zulässiger Bereich der FOK (Fertige Erdgeschossfußbodenoberkante)**

zum Höhenbezugspunkt der Straßenachse (OK Erschließungsstraße), hier: +/- 0,30 m

**Straßenachse**

Der maßgebende Messpunkt liegt mittig zwischen den Grundstücksgrenzen auf der Straßenachse. Bei Eckgrundstücken darf der höhere Messpunkt gewählt werden.

**Skizze Straßenachse zur  $WH$ , FOK & FH:**



**2.3 Bauweise und Baugrenzen**

o

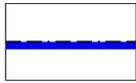
**Offene Bauweise (o)**

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß §5 LBO zu errichten.

E

**Einzelhäuser (E)**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.



### **Baugrenze**

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO ist gemäß §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (maximale Überschreitung von 10m<sup>2</sup>) zulässig.

### **Garagen**

Vor Garagentoren ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von min. 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Garagen und überdachte Stellplätze haben von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.

### **Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die der Ver- oder Entsorgung des Gebäudes dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Nebenanlagen haben von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.

Es sind max. 2 überdachte Nebenanlagen pro Grundstück zulässig.

## **2.4 Verkehrsflächen**



### **Öffentliche Verkehrsfläche**

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.) Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen.

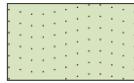


### **Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg/ Pflegeweg**



### **Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**

## 2.5 Grünflächen



### **Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün**

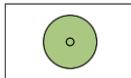
Ausführung als extensive Wiesenfläche. Zu- und Einfahrtsbereiche für die anliegenden Grundstücke sind zulässig in wasserdurchlässiger Art (Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, etc.). Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.



### **Öffentliche Grünfläche, Sickermulde**

Ausführung als extensive Wiesenfläche. Eine Versickerung und Ableitung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

## 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünordnung



### **Zu pflanzender Baum- Straßenbegleitgrün, Lage variabel**

Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität (Bäume I. Ordnung). Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die genauen Pflanzstandorte sind variabel.

Pflanzenauswahl:

#### **Bäume I. Ordnung:**

Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Betula pendula, Sand-Birke  
Quercus petraea, Traubeneiche  
Tilia cordata, Winterlinde

#### **Obstbaumhochstämme:**

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume beträgt 16/18 cm Stammumfang.

### **Pflanzgebot auf privaten Grundstücken**

### **Zu pflanzender Baum auf Privatgrund, Lage variabel**

Je 400 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist min. 1 Baum I. oder II. Ordnung oder heimische Obstbaumhochstämme anzupflanzen. Die

Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt:  
Hochstamm mit Ballen, Stammumfang min. 14-16;  
Obstbäume Stammumfang 12-14 oder Solitär;  
Eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Pflanzenabstand mindestens 5,0 m.

Bereits auf dem Grundstück in der Planzeichnung dargestellte Bäume können angerechnet werden.

Die Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel. Dabei ist § 16 Abs. 1 Nr. 5 NRG BW (Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg) zu berücksichtigen.

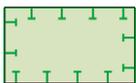
Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen und gegen Verbiss- und Wühlmäuse zu schützen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 0.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) genannten.

Neben heimischen Obstbaumhochstämmen sind vorrangig Gehölze aus den Pflanzempfehlungen in Ziff. 3.2 zu verwenden.

#### **Bodenversiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine).

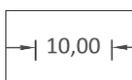


Ausgleichsfläche zur Anrechnung auf das Ökokonto der Gemeinde Herbertingen

#### **Außenbeleuchtungen**

Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur d.h. kleiner als 3.000 K, warmweißes Licht. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 05.00 Uhr reduziert werden.

## **2.7 Sonstige Festsetzungen**



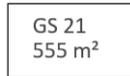
**Bemaßung**

### 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Planzeichen



Grundstücksgrenze, Planung



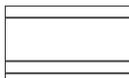
Flächengröße Parzelle



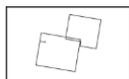
Flurstücksgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)



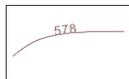
Flurstücksnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



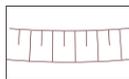
Beispielhafte Straßenraumgestaltung mit Gehweg



Bestandsgebäude



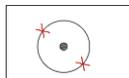
Höhengichtlinie Bestandsvermessung IB Frommeld



Bestehende Böschung, Bodenmodellierung



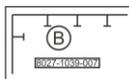
Zu pflanzender Baum auf Privatgrundstück, Lage variabel



Bestandsbaum zu roden



Hecke zu roden



Biotop mit Nummer außerhalb Geltungsbereich

### 3.2 Weitere Hinweise durch Text

**Pflanzempfehlung** Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

**Bäume I. Ordnung:**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stil-Eiche	Quercus robur

**Bäume II. Ordnung:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

**Sträucher:**

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**Ranker:**

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

**Artenschutz** Die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG sind zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

**Großflächig  
spiegelnde  
Glas-  
scheiben** Um Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren sind gläserne Verbindungsgänge, über-Eck-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons und großflächig spiegelnden Glasscheiben baulich zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind

spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

#### **Immissionen**

Das Baugebiet grenzt künftig an eine landwirtschaftliche Fläche an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.

Das geplante Wohngebiet ist durch den bestehenden Lärmschutzwall im Osten von den Schallemissionen aus dem Kiesgrubenbetrieb hinreichend geschützt und abgeschirmt. Grundsätzlich sind mögliche weitere Beeinträchtigungen aus dem ordnungsgemäßen Betrieb der Kiesgrube zu dulden.

#### **Lärm**

Es gilt die TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete:

Für allgemeine Wohngebiete gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Leitfaden) zu beachten.

#### **Verkehrsflächen**

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:

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

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

#### **Beleuchtungskörper und Hinweisschilder**

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

#### **Baugrund**

Gemäß Baugrundgutachten (Dr. Lindinger, Weingarten, März 2020) wurde eine Beurteilung der Bebaubarkeit des Baugrundes vorgenommen. Das Plangebiet liegt in einer ehemaligen rekultivierten Kiesgrube,

die ca. 2m über der Abbausohle mit unauffälligem Auffüllmaterial verfüllt wurde. Eine Oberbodenauflage ist nicht vorhanden. Der geologische Untergrund (Abbausohle) besteht aus rißeiszeitlichen Moränenschottern, die auf der Oberen Süßwassermolasse aufliegen, denen eine sehr gute Tragfähigkeit zugewiesen werden kann. Die Auffüllung ist vorkonsolidiert und wurde verdichtet und homogen bis auf die aktuelle Geländehöhe aufgebracht. Die untersuchten Auffüllböden sind als gut sortierte, schwach tonige, schluffig, sandige Kiese einzustufen, die eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen. Bei unterkellerten Gebäuden wird empfohlen diese auf den gut tragenden Moränessedimenten (Abbausohle) zu gründen. Gebäuden ohne Unterkellerung können auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet werden. Dieses Gründungskonzept setzt unter der Bodenplatte einen mind. 0,8 m starken Bodenersatzkörper aus tragfähigem Kies-Sand-Gemisch mit Einbau eines Vlies gegen den Auffüllkörper voraus.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Grundwasser-  
schutz / Wasser-  
versorgung**

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird besonders hingewiesen, da eine Deckschicht aus Oberboden im Plangebiet nicht vorhanden ist. Die Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) sind zu beachten.

**Niederschlags-  
wasserbeseiti-  
gung**

Der Baugrund lässt eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu. Es ist deshalb vorgesehen, das unverschmutzte gesammelte Niederschlagswasser flächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

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

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

**Regenwasser-  
verwendung**

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

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

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

**Bodenaushub/Bodenschutz**

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG und LBodSchAG) in den jeweils gültigen Fassungen wird verwiesen.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

Eine Oberbodenaufgabe ist im Bereich der Rekultivierung nicht vorhanden. Die Standards der DIN 19731 zur Verwertung von Bodenmaterial ist anzuwenden.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (1) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umganges mit Boden sind zu beachten. Das Merkblatt des Landratsamts Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist anzuwenden.

Bodenabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen im Übrigen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Die 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 BW vom 13.04.2004 sind für mineralische Rohstoffe einzuhalten.

**Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten vor.

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Herbertingen und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

**Hausgärten**

Hausgärten sind gem. §9 LBO naturnah anzulegen. Bei Gehölzpflanzen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und –Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Auf Nadelgehölze, insbesondere Thuja ist zu verzichten.

---

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)**

### **1 Präambel**

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen am 16.09.2020 zu dem Bebauungsplan „Kiesgrube“ in Herbertingen-Marbach folgende örtliche Bauvorschriften beschlossen:

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Kiesgrube“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurstücke mit der Fl.Nr. 929/2\*, 929/3\*, 925\*, 926\* und 927/1 (\*Teilfläche) der Gemarkung Marbach und hat eine Größe von ca. 2,34 ha.

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus den textlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO (Teil B) vom 14.04.2021. Beigefügt ist die Begründung vom 14.04.2021.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000. Letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von §75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

---

### **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 40) in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Herbertingen,            den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

*Magnus Hoppe,  
Bürgermeister*

### **In-Kraft-Treten**

Die Satzung der Gemeinde Herbertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen,            den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

*Magnus Hoppe,  
Bürgermeister*

## 2 Festsetzung nach Landesbauordnung gemäß §74 LBO

### 2.1 Dachgestaltung

<b>Bedachung</b>	<p>Für die Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien in roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Tönen sowie schwarz zu verwenden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise sind kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für Dachrinnen und Fallrohre zulässig. Bei Wintergärten ist Glas zugelassen.</p> <p>Eine extensive Begrünung von Flachdächern mit Substratstärke von mind. 10 cm wird empfohlen.</p>
<b>Solartechnische Anlagen</b>	<p>Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.</p>

### 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

<b>Gestaltung unbauter Flächen</b>	<p>Unbebaute Flächen sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten (§9 Abs. 1 LBO); Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Befestigte Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.</p>
<b>Einfriedung</b>	<p>Einfriedungen sind zulässig.</p> <p>Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Stachel- und Maschendraht sowie Sockelmauern.</p> <p>Die Höhe der Einfriedung darf entlang des öffentlichen Straßenraums max. 1,80 m hoch sein. Die Einfriedung muss mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Hecken müssen den Abstand von 0,50 m im geschnittenen Zustand einhalten.</p> <p>In Sichtbereichen an Kreuzungen und Zufahrten zu Grundstücken ist die Einfriedung so zu gestalten, dass die Sicht nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen und Bepflanzungen sind hier mit max. 0,80 m Höhe zulässig.</p> <p>Zäune und sonstige Barrieren müssen mind. 10 cm über dem Boden frei enden.</p>

**Außenantennen** Antennenanlagen (herkömmliche Antennen und Parabolspiegel) sind maximal eine Anlage pro Gebäude zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.

## **2.3 Hinweise**

Die Gesamtgestaltung muss darüber hinaus unter Beachtung des Nachbarrechts ausgeführt werden.

---

## **C BEGRÜNDUNG**

### **1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Herbertingen mit den Teilorten Hundersingen, Marbach und Mieterkingen, liegt im Naturpark Obere Donau in der Region Bodensee-Oberschwaben im Landkreis Sigmaringen. Das Kleinzentrum mit rund 5000 Einwohnern hat sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage zu einem attraktiven Wohn-, Freizeit- und Wirtschaftsstandort in der Region entwickelt. Die Gemeinde hatte in den vergangenen Jahren eine starke Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen. Der Wohnungsmarkt ist weiterhin in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. In der Gesamtgemeinde Herbertingen stehen derzeit nur noch einzelne Bauplätze zur Verfügung, die bereits erschlossen sind. Die Erschließung von weiteren Bauplätzen in bereits bauplanungsrechtlich vorbereiteten Wohngebieten ist kurzfristig nicht realisierbar.

Die vorhandene Nachfrage nach Einzelbauplätzen zeigt darüber hinaus einen weitaus höheren Bedarf für ein familienfreundliches Wohnen. Die Gemeinde Herbertingen hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum zu schaffen, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. Gleichzeitig soll dem landesplanerischen Grundsatz zum sparsamen Umgang des Schutzgutes Boden und Fläche Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wurde als Rekultivierungsziel in einem Teilgebiet der Kiesabbaustelle am südlichen Ortsrand von Marbach ein städtebauliches Konzept für ein künftiges Wohngebiet festgelegt. Mittlererweile wurde das Teilgebiet entsprechend den Rekultivierungsfestlegungen verfüllt und für eine künftige Bebauung vorbereitet. Die Erschließung des Wohngebietes ist in einem ersten Bauabschnitt über die Kanzaicher Straße (L282) im Norden vorgesehen. Langfristig ist auch eine Anbindung über eine Zufahrtsmöglichkeit von Südwesten von der Moosheimer Straße (K8258) mittels eines Kreisverkehrs angedacht.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Herbertingen am 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kiesgrube“ in Marbach im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das mit Bescheid des Landratsamtes Sigmaringen (zuletzt geändert am 25.11.2019) im Rekultivierungsziel festgelegte städtebauliche Entwicklungskonzept weiter konkretisiert und bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und damit die Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum geschaffen werden.

### **2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß §13b BauGB**

Die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Kiesgrube“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB behandelt. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Mit der im zeichnerischen Teil festgelegten Baulandfläche von ca. 16.672 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer GRZ von 0,35 eine

---

überbaubare Grundfläche von ca. 5.835 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Damit sind die Vorgaben des § 13b BauGB (GR < 10.000 m<sup>2</sup>) erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **3 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan**

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ordnet die Gemeinde Herbertingen in der Region Bodensee-Oberschwaben dem Mittelbereich Bad Saulgau zu. Damit liegt die Gemeinde in der Gebietskategorie „Verdichtungsbereich Ländlicher Raum im engeren Sinne“. Großräumig ist der Bereich als „strukturschwacher Raum“ eingestuft, dessen Stärkung, Entwicklung und Umstrukturierung ein Schwerpunkt der Raumordnung ist. Dieser soll gemäß den Grundsätzen und Zielen des LEP (Punkt 2.4.3) so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden.

Ein besonderes Augenmerk bei der Siedlungsentwicklung kommt im LEP 2002 der Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu. „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. (Z. 3.1.9)“.

Das Wohngebiet ist in einer ehemaligen rekultivierten Kiesabbaustelle geplant. Zu diesem Zweck ist bereits in der Rekultivierung die künftige Nutzung als Wohngebiet auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes festgelegt. Somit werden die landesplanerischen Zielvorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme hier in besonderer Weise beachtet.

Der Regionalplan Bodensee- Oberschwaben befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im Entwurf des Regionalplanes ist Herbertingen als Kleinzentrum mit Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Es liegt an der Landesentwicklungsachse Sigmaringen - Riedlingen bzw. Bad Saulgau. Entlang der Donau und den Hang hinauf bei Hunderingen ist ein Regionaler Grünzug ausgewiesen, welcher sich von Westen bis fast nach Herbertingen zieht. Zwischen Herbertingen und Marbach befindet sich ebenfalls ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen oder sonstigen Restriktionen. Südöstlich von Marbach ist ein schutzbedürftiger Bereich für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Kies) ausgewiesen.

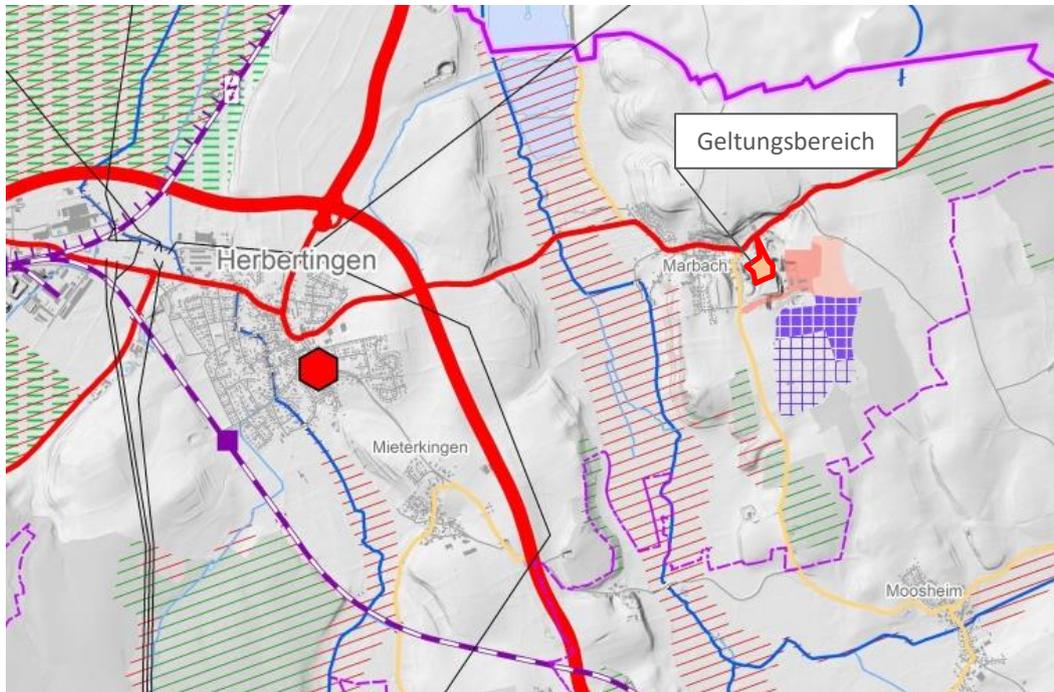


Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kiesgrube“

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau / Herbertingen, in Kraft getreten am 25.08.2011, weist den größten Teil des Geltungsbereiches als Abbaufäche aus. Im Norden zum Ort Marbach, im Bereich der geplanten Zufahrt zum Wohngebiet ist ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

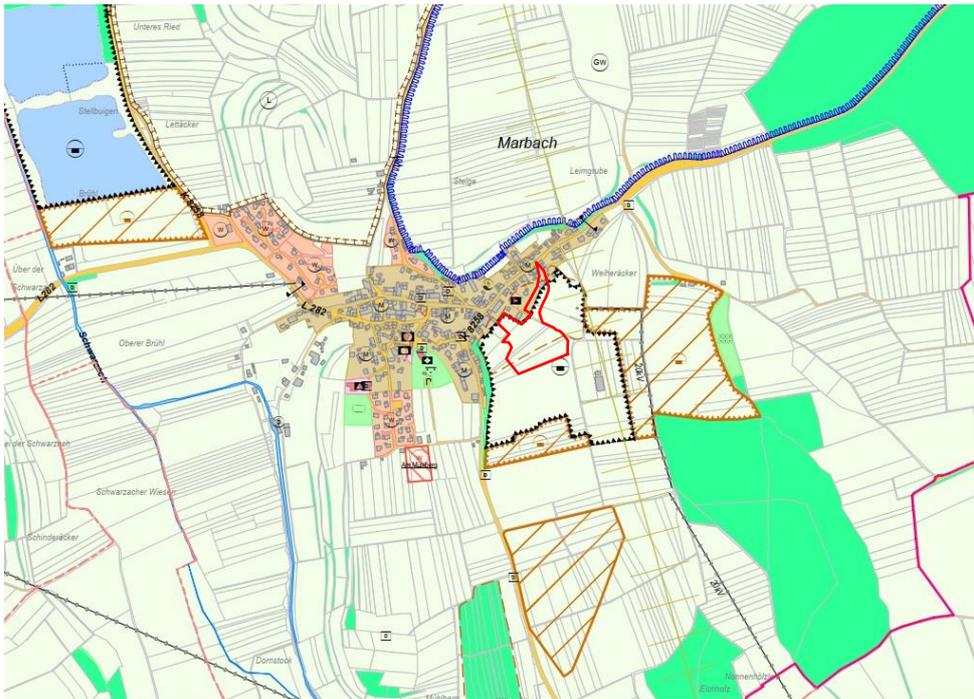


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/ Herbertingen mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kiesgrube“

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB kann von einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß §13a Abs 2 Nr. 2 BauGB, „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist“. Der Flächennutzungsplan wird in der Folge berichtigt. Die zeitnahe Anpassung der Berichtigung wird empfohlen.

## 4 Das Baugebiet

### 4.1 Lage, Größe und Nutzung

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Marbach im Bereich einer bereits rekultivierten Kiesabbaustelle. Das Gelände wurde gemäß Rekultivierungskonzept um ca. 2 m über der Abbausohle verfüllt und für eine Bebauung vorbereitet.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 2,34 ha und umfasst die Flurstücke mit der Fl.Nr. 929/2\*, 929/3\*, 925\*, 926\* und 927/1 (\*Teilfläche) der Gemarkung Marbach. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt in einer Senke (Kessellage) die nach Norden hin abfällt. Im Osten befindet sich ein im Mittel ca. 12 m hoher Erdwall, der als Lärmschutzwall das Plangebiet von der östlichen Kiesabbaustelle abschirmt.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Flächen und Nutzungen an:

- Im Osten: Lärmschutzwall und Kiesabbaustelle;

- Im Norden: Ortsrand Marbach
- Im Süden: Abbaustelle, derzeit in Verfüllung
- im Westen: Grünflächen, teilweise biotopkartiert.

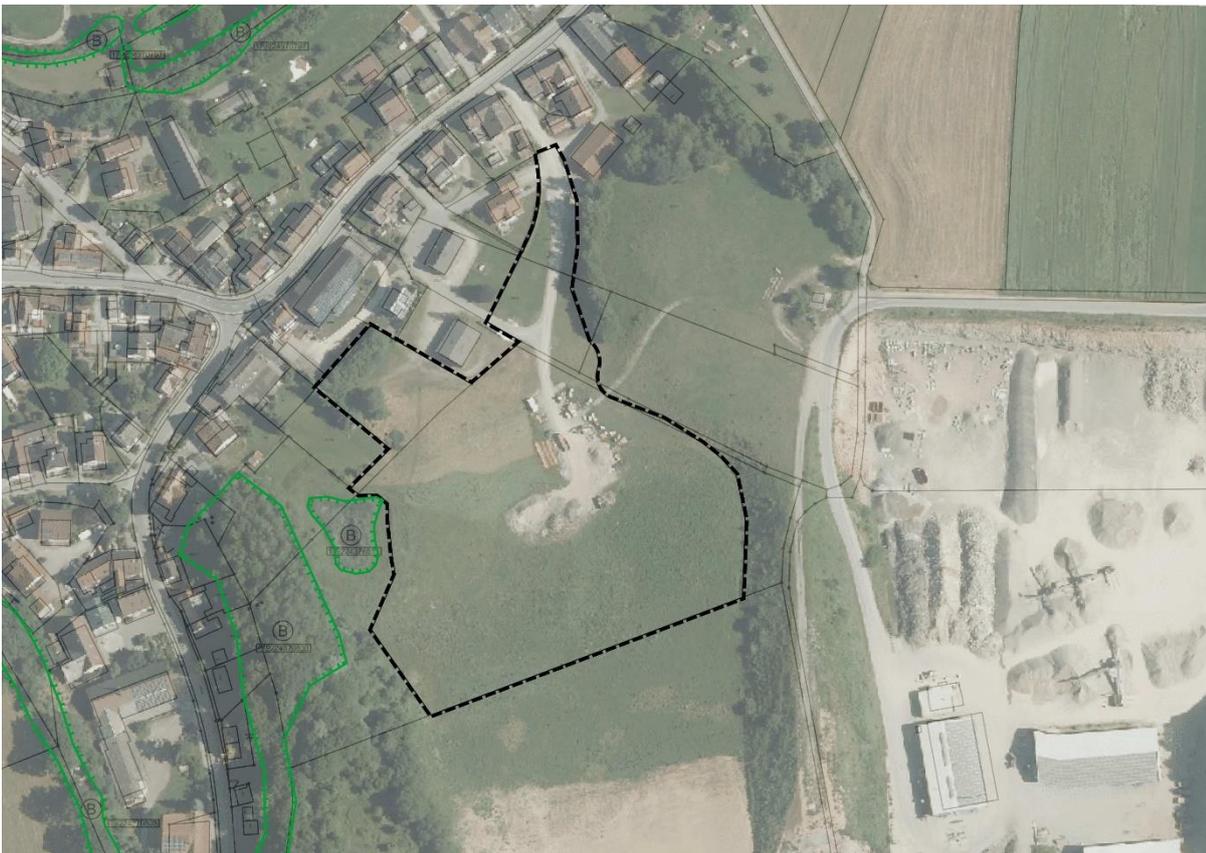


Abbildung 3: Luftbild mit markiertem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kiesgrube“

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereichs als Brachfläche genutzt.

## 4.2 Baugrund

Für das Plangebiet wurde im Vorfeld ein Baugrundgutachten (Dr. Lindinger, März 2020) erstellt, in dem grundsätzliche Aussagen zur Bebaubarkeit des Baugrundes für Wohngebäude, zur Entwässerung, zu Baugruben und Kanaltrassen und zum Straßenbau gegeben werden. Dazu wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Bei Beachtung der Hinweise ist eine Bebauung des Plangebietes grundsätzlich möglich. Es wird den jedoch Bauherren empfohlen für die weiteren Planungen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit der „Riß-Moränenschotter“ (Quartär) die im Zuge des Kiesabbaus bis zur Abbausohle von 576,00 NHN abgebaut und im Zuge der Rekultivierung gem. dem städtebaulichen Entwicklungskonzept mit geeignetem und unauffälligen Bodenmaterial in einer Stärke von ca. 2,0 m verfüllt worden ist.

Der Bodengutachter weist dem geologischen Untergrund (Abbausohle) eine sehr gute Tragfähigkeit zu. Die Auffüllung ist vorkonsolidiert und wurde verdichtet und homogen bis auf die aktuelle Geländehöhe aufgebracht. Das Auffüllmaterial ist bis auf ein punktuelles Vorkommen von Ziegelresten mit einem Anteil von 1-2 Vol-% organoleptisch unauffällig. Die untersuchten Auffüllböden sind als gut sortierte, schwach tonige, schluffig, sandige Kiese eingestuft, die eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen. Eine Oberbodenauflage ist nicht vorhanden. Bei unterkellerten Gebäuden wird empfohlen diese auf den gut tragenden Moränesedimenten (Abbausohle) zu gründen. Es wird empfohlen Gebäuden ohne Unterkellerung auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu gründen. Diese Gründungsart setzt unter der Bodenplatte eine mind. 0,8 m starken Bodenersatzkörper aus tragfähigem Kies-Sand-Gemisch mit Einbau eines Vlies gegen den Auffüllkörper voraus.

Ein Grundwasserleiter ist im Plangebiet nicht bekannt. Im Geltungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Die nächstgelegene Vorflut stellt die ca. 1,5 km östlich verlaufende Schwarzach dar. Im Westen grenzt an das Plangebiet ein Weiher mit Gehölzbeständen an, der als amtlich kartiertes Biotop ausgewiesen ist.

### **4.3 Bau- und Bodendenkmäler**

Es liegen erwartungsgemäß im Geltungsbereich keine Hinweise auf Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler vor.

### **4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan mit Baurecht für eine Wohnbebauung. Die ehemalige Abbaustelle wurde bereits nach Vorgabe eines städtebaulichen Konzeptes rekultiviert. Teilflächen sind bereits im Besitz der Gemeinde Herbertingen. Weitere Flächen sollen in das Eigentum der Gemeinde Herbertingen überführt werden.

## **5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Vorrangig soll die Schaffung von zeitgemäßem und bedarfsgerechtem Wohnraum für junge Familien in der Gemeinde Herbertingen OT Marbach ermöglicht werden. Das Plangebiet wird an die Kanzaicher Straße verkehrs- und fußläufig an den Ort angebunden.

Der Umgebungsbereich wird geprägt durch die typische Mischbebauung eines Dorfgebietes im Norden mit Wohn- und Nebengebäuden und das Kiesabbaugelände im Süden und Osten. Durch den Abbau und die Rekultivierung des Geländes liegt das Plangebiet in einer nach Norden abfallenden

Geländesenke, die im Westen durch eine bewaldete Böschung und im Osten durch einen ca. 10 bis 15m hohen Lärmschutzwall zur bestehenden Kiesgrube begrenzt wird. Dadurch können immissionschutzrechtliche Konflikte mit dem Abbaubetrieb vermieden und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht für das gegenständliche Plangebiet im nördlichen Bereich eine lockere Wohnbebauung entlang einer Ringerschließung vor. Im Westen haben sich ökologisch bedeutsame Flächen entwickelt, die schwerpunktmäßig als Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz (Ausgleichsflächen) weiterentwickelt werden sollen. Eine weitere Bebauung in Richtung Süden wird derzeit nicht weiterverfolgt. Denkbar wäre in diesem Bereich eine Freizeit- und Erholungsnutzung bzw. Kleingartenanlage.



Abbildung 4: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Rekultivierung (Quelle Arch. Gross, Ebersbach)



Abbildung 5: Foto- Derzeitiges Plangebiet, Blickrichtung Nord

## 5.2 Grünordnerisches Konzept

Neben den städtebaulichen/architektonischen Festsetzungen soll durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Bepflanzung bzw. Gestaltung der Freiflächen (z.B. Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) das neu entstehende Wohngebiet so gestaltet werden, dass das Verhältnis von Baukörpern und Freiraum zum einen ein harmonisches und dorftypisches Erscheinungsbild aufweist und zum anderen eine standortgerechte ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna (Durchlässigkeit, Nischen, Rückzugsbereiche etc.) darstellt. Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinander liegenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere. Durch Festsetzungen und Hinweise zu Überbauung, Versiegelung, Pflanzempfehlungen, Wasserrückhalt etc. sollen sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch sonstige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Vorhaben auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Das grünordnerische Gesamtkonzept berücksichtigt damit im Wesentlichen eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes durch allgemeine Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken.

## 5.3 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Ortsrand Marbach an. Die Erschließung des Wohngebietes ist in einem ersten Bauabschnitt über die Kanzacher Straße (L282) im Norden vorgesehen. Somit ist eine Anbindung an das örtliche Straßennetz gegeben.

Dazu ist im Plan eine öffentliche Verkehrsfläche von 7,0 m Breite mit anschließendem Verkehrsgrün im Bereich der Zufahrt vorgesehen. Von dort werden die rückwärtigen Baugrundstücke durch eine 5,5m breiten verkehrsberuhigten Bereich über eine Stich- bzw. Ringerschließung angebunden. Im Rahmen der technischen Straßenplanung besteht dadurch die Möglichkeit entlang der Zufahrtsstraße

einen einseitigen Gehweg auszubauen. Die genaue Straßengestaltung erfolgt im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung.

Im Bereich der verkehrsberuhigten Straßenanbindungen ist eine Trennung des KFZ-Verkehrs und des fußläufigen Verkehrs nicht vorgesehen. Hier soll die Straße als Treffpunkt für die Anwohner (junge Familien mit Kindern) gefördert werden. Entlang des Lärmschutzwalles wird am Böschungsfuß ein ca. 3m breiter Pfliegeweg ausgewiesen und an die innere Erschließung angebunden. Zur Böschung hin wird eine ausreichend breite Sickermulde hergestellt, die das Oberflächenwasser aufnimmt bzw. nach Norden außerhalb der Baugrundstücke ableitet.

Eine Bebauung ist von den öffentlichen Erschließungswegen durch die Festlegung der Baugrenze um 3 m zurückgenommen. Damit soll eine offene Straßenraumsituation vorgegeben werden.

## **6 Festsetzungskonzept**

### **6.1 Art der Baulichen Nutzung**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet soll eine flexible Nutzungsdurchmischung zur Deckung des örtlichen Bedarfes in Anlehnung an den baulichen Bestand (Misch- und Dorfgebiete) fortgesetzt werden. Zulässig sind Wohngebäude, mit der zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zugelassen sind Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, um den Charakter des Wohnens zu stärken und störende Nutzungen mit einem erhöhten Beeinträchtigungspotential möglichst gering zu halten. Zudem soll damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB, welcher die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beschleunigen soll, Rechnung getragen werden.

### **6.2 Maß der Baulichen Nutzung**

#### **Grundfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 wird eine lockere offene Bebauung und Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt. Um im Planbereich keine übermäßig hohe Wohndichten oder ungewollte Nachverdichtungen zuzulassen, welche Probleme in der technischen und sozialen Infrastruktur und weiteren Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum nach sich ziehen, wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 beschränkt.

Die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden.

### **Gebäudehöhe**

Mit der zulässigen Wandhöhe von 6,3 m und der max. Firsthöhe von 10,5 m wird eine zweigeschossige Bauweise sichergestellt. Zur Vermeidung städtebaulich und energetisch unerwünschter Dachaufbauten wird im Plangebiet der Ausbau von Vollgeschossen auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

Als Höhenbezugspunkt der Gebäude wird die zulässige FOK (Fertige Erdgeschoßfußbodenoberkante) über die jeweilige Höhe der Straßenachse mit einer Abweichung von +/- 30 cm festgelegt. Durch das weitgehend ebene, profilierte Rekultivierungsgelände wird eine verträgliche Höhenabfolge der Gebäude und der Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes und zum angrenzenden Gelände sichergestellt (siehe Abbildung 6).

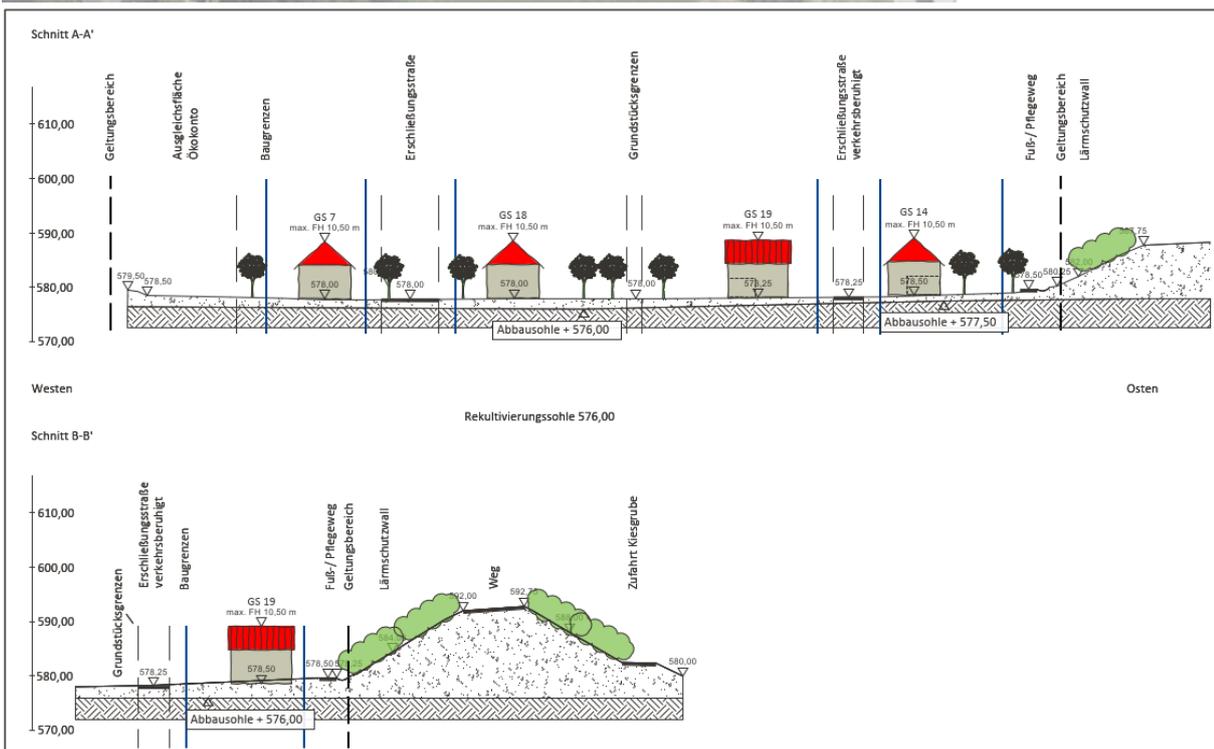
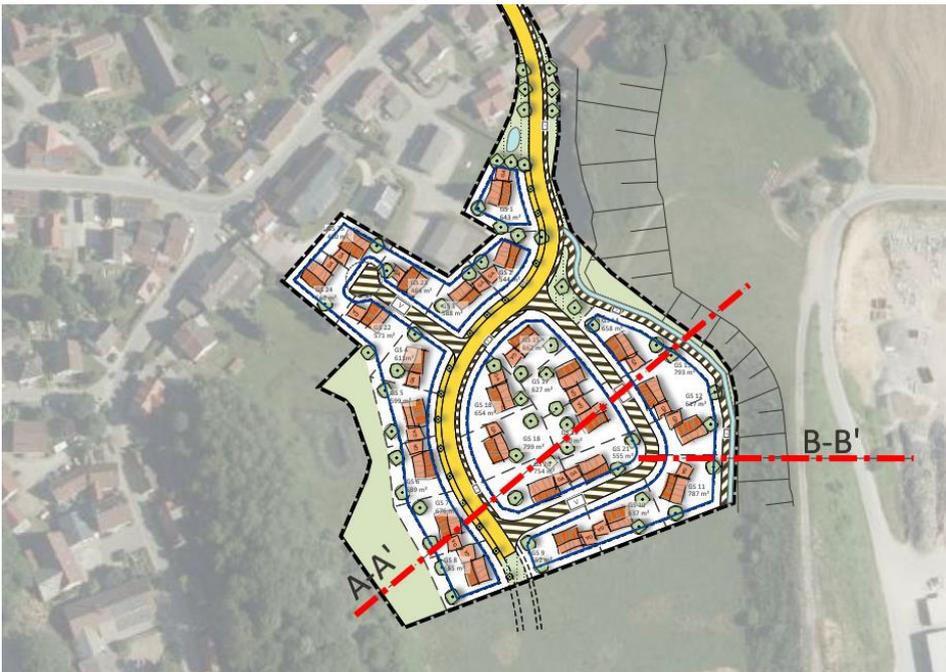


Abbildung 6: Schemaschnitte Höhenentwicklung Wohngebiet

### 6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO zu errichten. Dabei sind gemäß den Festsetzungen Einzelhäuser zulässig, um hier eine

dorfgemäße lockere Bebauung sicherzustellen. Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um eine möglichst variable Ausnutzung der Parzellen zu ermöglichen.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß §5 Abs. 6 LBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker, etc.) außer Betracht bleiben bis zu einer Überschreitung von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Damit sollen geringfügige Freiräume ermöglicht werden. Außerdem werden pro Baugrundstück max. zwei überdachte Nebenanlagen (Gartenhaus, Geräteschuppen) zugelassen. Städtebauliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind die rechtlichen Abstandsregelungen gemäß LBO einzuhalten. Zu Garageneinfahrten ist ein Mindestabstand von 5 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum definiert, um Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraumes zu vermeiden.

## **6.4 Grünordnung**

Mit den grünordnerischen Festlegungen wird eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt. Grundsätzlich sind auf den privaten Bauflächen je angefangener 400 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (I. oder II. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind in der Lage variabel. Neben ihrer ökologischen Wertigkeit soll mit dieser Festsetzung gewährleistet werden, dass das Erscheinungsbild des Baugebietes eine deutlich wahrnehmbare und standortgerechte Durchgrünung erhält. Aus diesem Grund sind in den Pflanzempfehlungen überwiegend gebietsheimische Gehölze angegeben, mit dem Hinweis überwiegend gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden.

Auf eine Festlegung von Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße wurde zugunsten einer flächensparenden Bauweise verzichtet. Gleichwohl sind, sofern Stellplatzflächen errichtet werden, diese in wasserdurchlässigem Belag auszuführen und mit Bäumen zu begrünen. Da das Baugebiet durch die eingetiefte Kessellage nur eine geringe Außenwirkung hat und örtlich bedeutsame Blickbeziehungen fehlen, wird in diesem Fall auf die zwingende Herstellung einer Randeingrünung verzichtet. Eine dorfgemäße Ortsrandsituation im Süden kann in diesem Fall durch die private Begrünung der Gärten erreicht werden. Deshalb wurde festgesetzt, dass die unbebauten Flächen grundsätzlich als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten sind. Befestigte Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Dabei sind die befestigten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen, um im Plangebiet die Schutzfunktionen des Bodens so weit als möglich aufrecht zu erhalten.

## **6.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die biotopkartierten Gehölzbestände an der Böschung im Westen (Biotopnummer: 179224370803) und der biotopkartierte Weiher (Biotopnummer: 179224376511) werden durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt. Zum Schutz dieser Strukturen wird im Westen des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) ausgewiesen, die nicht überbaut werden darf. Auf dieser Fläche

(ca. 1.870 m<sup>2</sup>) kann zukünftig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, eine entsprechende ökologische Aufwertung vorausgesetzt, eine Anrechnung auf das Ökokonto der Gemeinde Herbertingen für andere Eingriffsvorhaben erfolgen. Eine konkrete Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist auf der Ebene des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gem. §13b BauGB nicht notwendig und soll in Abstimmung mit dem Rekultivierungskonzept und der weiteren Entwicklung des Plangebietes erfolgen.

## **7 Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO**

Baugestalterische Vorschriften 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. Auf eine weitergehende Regelung, insbesondere bei den Dachformen und der Dachgestaltung wurde verzichtet, um im Sinne eines offenen Bebauungsplanes den Bauherren eine weitgehende Flexibilität bei der baulichen Gestaltung zu gewähren.

### **7.1 Dachgestaltung**

Im Bebauungsplangebiet wurde bewusst auf eine Begrenzung der Dachformen verzichtet, um eine dorfgemäße, abwechslungsreiche Bauweise zu begünstigen. Die Gestaltungsmöglichkeiten beleben einerseits das Ortsbild, zum anderen erscheint es an dieser Stelle im Ort städtebaulich vertretbar, da keine übergeordneten Blickbeziehungen bestehen. So sind z.B. Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer, Zeltdächer und Walmdächer erlaubt.

Als Dachdeckung sind nicht reflektierende Materialien in roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig, da diese in der Umgebung auch vorkommen. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind aus Gründen des Umweltschutzes nicht zulässig. Bei Wintergärten ist Glas zugelassen. Zur Vermeidung des Kollisionsrisikos von Vögel werden Gestaltungsempfehlungen getroffen. Ebenfalls wird eine extensive Begrünung von Flachdächern mit Substratstärke von mind. 10 cm empfohlen. Grundsätzlich sind begrünte Dächer sowie solartechnische Anlagen zulässig und im Sinne des Klimaschutzes erwünscht.

### **7.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften**

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude ist mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch die heute vorliegenden technischen Möglichkeiten kann auch durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

Aus Gründen des Artenschutzes werden Hinweise zur Verwendung großflächiger Glasscheiben (Minimierung von Vogelschlag) sowie zur Begrenzung der notwendigen Außenbeleuchtung und der Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln, getroffen.

### **Einfriedungen**

Durch Regulierung der Einfriedungen soll das Erscheinungsbild entlang der Straßenräume und des Ortsrandes einheitlich sein und dadurch die Qualität des Wohnumfeldes gesteigert werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,8 m begrenzt und hinsichtlich der Ausführung Festsetzungen getroffen (Abstände, keine Stachel- und Maschendrahtzäune). Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig und der Zaun muss einen Abstand zum Boden von mind. 10 cm aufweisen. Zudem dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen. Die Einfriedung muss mit ihrer Außenkante mindestens 0,5 m von der äußeren Straßenkante zum Grundstück hin abgerückt werden.

### **7.3 Naturschutz- und Artenschutzfachliche Belange**

Der Bebauungsplan „Kiesgrube“ Marbach wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte mit dem Naturschutzrecht und dem Artenschutz zu vermeiden wurden die Auswirkungen des Planvorhabens überschlägig geprüft. Als Grundlagen wurden die Ergebnisse der Relevanzbegehung (LARS consult, 2021) und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Kiesgrube (Grom, 29.08.2019) berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine ökologisch bedeutsamen Strukturen. Im Norden des Plangebiets stockt ein junger Gehölzbestand an der Grenze zur bestehenden Bebauung. Dieser muss im Rahmen der geplanten Wohnbebauung teilweise gerodet werden. Bei der Rodung sind die allgemeinen Schutzzeiten (1. März bis 30 September) zu beachten. Diese Rodungen können durch die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wieder ersetzt werden. Das Gelände wurde gemäß dem Rekultivierungskonzept der Kiesgrube unter Berücksichtigung der naturschutz- und baurechtlichen Genehmigungen, zuletzt geändert mit Bescheid vom 25.11.2019 für eine Wohnbebauung bereits vorbereitet.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur und Sachgüter sowie Fläche, Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild wurden bereits auf der Ebene der Rekultivierungsplanung geprüft. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Mögliche Konflikte mit dem Natur- und Artenschutzrecht sind durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind, wie nachfolgend näher begründet, nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Riß-Moränensediment“ (Quartär) und weist aufgrund des erfolgten Kiesabbaus keine natürliches Bodengefüge mehr auf. Aufgrund der fehlenden belebten Oberbodenaufgabe ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ebenfalls beeinträchtigt. Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidliche projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplanes soweit als möglich reduziert wird (Begrenzung der überbaubaren Grundfläche, Verwendung von versickerungsfähigem Material im Bereich der Stellplätze etc.).

---

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- oder Stillgewässer, noch Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete vorhanden.

Das Schutzgut Klima / Luft ist vom Vorhaben kaum betroffen, da die geringe Baudichte des Wohngebietes im Verhältnis zum ansonst überwiegend landschaftlich geprägten Umfeld nur eine geringe klimatologische Bedeutung aufweist.

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebiete wie z.B. Waldschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete. Auch finden sich keine Natura-2000-Gebiete, die nach europäischem Recht nach der Fauna-Flora-Habitat- (FFH) Richtlinie, bzw. der Vogelschutzrichtlinie („Europäische Vogelschutzgebiete“ und „Besondere Schutzgebiete“) geschützt sind. Das Plangebiet liegt auch außerhalb des Naturparks „Obere Donau“. Gesetzlich geschützte Biotope gem. §30 BNatSchG sowie amtlich kartierten Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht betroffen. Die randlich angrenzenden Biotope sind durch die Ausweisung einer Abstandsfläche (Ausgleichsfläche) ausreichend vor Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes geschützt. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Hinweise auf besonders geschützte Artvorkommen.

Der Geltungsbereich ist als Habitat für planungsrelevante Arten weitgehend ungeeignet. Allerdings befinden sich im nahen Umfeld einige Strukturen (Böschungen, Gehölze und Tümpel) bei denen ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Zauneidechse ist an den Böschungen östlich und südlich des Geltungsbereichs sicher nachgewiesen. Ein Einwandern in den Geltungsbereich ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung unwahrscheinlich, sollte aber sicherheitshalber vor einem Eingriff nochmals kontrolliert werden.

Die Feldgehölze und der Tümpel im Westen stellen ein potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Um eine Beeinträchtigung durch die geplante Wohnbebauung zu vermeiden, muss eine Beleuchtung dieses Bereichs möglichst minimiert werden.

Es liegen weder Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld.

Durch die Ausweisung des Wohngebietes im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen im Norden und die gegenüber der Umgebung vorliegenden eingetieften Lage ergeben sich beim Landschaftsbild keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen.

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft deshalb als gering anzusehen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

#### M 1 Bodenschutz

Maßnahme: Beschränkung der Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, Begrenzung der GRZ auf 0,35.

---

Begründung:

Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

#### M 2 Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme:

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster).

Begründung:

Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers

#### M 3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

Maßnahme:

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Begründung:

Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodens.

#### M 4 Pflanzung von Bäumen

Maßnahme:

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter Laub- oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen (siehe Liste Pflanzempfehlung, A3.2). Pflanzqualität: 3 x v m. B., StU 14-16 cm (bzw. 2 x v o.B., StU 12-14 cm bei Obstbäumen). Damit sind auf den privaten Grundstücken mind. 50 Bäume zu pflanzen.

Begründung:

Dauerhafte Durchgrünung des Wohngebietes, Eingrünung gegenüber der freien Landschaft, Klimaanpassung, Lebensraum für Tiere.

#### M 5 Reduktion von Lichtemissionen

Hinweis:

Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind umwelt- und insektenschonende, dimmbare Leuchtmittel (z.B. Warmlicht-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. Die Farbtemperatur der Leuchtmittel beträgt maximal 3000 Kelvin. Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist möglichst zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren (z.B. Verwendung von Bewegungsmeldern).

Begründung:

Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen.

#### M 6 Durchlässe in Zäunen

Maßnahme:

Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden auszuführen.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Erhalt der Durchlässigkeit für Kleintiere

#### M7: Großflächig spiegelnde Glasscheiben

Hinweis:

Vermeidung großflächiger, transparenter Glasscheiben bzw. Verwendung spiegelungsarmer, strukturierter Scheiben.

Begründung:

Minimierung des Vogelschlags und Minimierung der Beeinträchtigung von Fledermäusen.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Wasser**

Das Plangebiet wird an die örtliche Wasserversorgung der Gemeinde Herbertingen angeschlossen.

### **8.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Dazu erfolgt der Anschluss des Schmutzwasseranteils an das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde an die Kläranlage Herbertingen. Derzeit werden die gesetzlich geforderten Mindestanforderungen an die Mischwasserbehandlung nicht eingehalten.

Aus diesem Grund wird eine Überrechnung der gemeindlichen Abwasserentsorgung für das Netz der Kläranlage Herbertingen durchgeführt. Eine erste Konzeption zur Sanierung der Abwasserentsorgung der Gemeinde Herbertingen liegt vor und wird derzeit mit dem Landratsamt Sigmaringen abgestimmt. Durch das Ingenieurbüro Reiner Winnecker wurde eine Schmutzfrachtberechnung durchgeführt. Zur Beseitigung der Defizite wird derzeit ein Maßnahmenkatalog in einem Stufenplan durch die Gemeinde Herbertingen zusammen mit dem Landratsamt Sigmaringen erarbeitet. In einem ersten Schritt sollen zum Schutz der Gewässer und zum geordneten Betrieb der Kläranlage Herbertingen 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.

Weiter wird auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ hingewiesen. Die Anforderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) sind zu beachten.

### **8.3 Niederschlagswasser**

Im Plangebiet wird entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ein Regenwasserkanal vorgehalten, der das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen sammelt und im Norden in ein Regenrückhalte- und Sickerbecken ableitet. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des Baugrundes innerhalb des Plangebiets ist vorgesehen, auch den nicht versickerbaren Niederschlagswasseranteil aus den Baugrundstücken in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Grundsätzlich sind die Richtlinien und Vorschriften zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbehandlung zu beachten. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine ausreichende Vorbehandlung und Rückhaltung bzw. Wiederverwendung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken wird empfohlen.

### **8.4 Strom- und Niederstromversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Netze BW GmbH.

### **8.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Sigmaringen. Zusätzlich wird von der Gemeinde Herbertingen eine Grüngut-Tonne zur Entsorgung von Gartenabfällen angeboten.

## 9 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenkennzahlen

Art der Fläche	Größe der Fläche (ca.)	Anteil der Fläche (ca.)
<b>Öffentliche Flächen:</b>	<b>6.700 m<sup>2</sup></b>	<b>28,7 %</b>
Verkehrsfläche	3.474 m <sup>2</sup>	14,9 %
Grünfläche, Verkehrsgrün	1.360 m <sup>2</sup>	5,8 %
Ausgleichsfläche	1.866 m <sup>2</sup>	8,0 %
<b>Private Flächen:</b>	<b>16.673 m<sup>2</sup></b>	<b>71,3 %</b>
Bauflächen (Bauland) GRZ 0,35	5.835 m <sup>2</sup>	24,9 %
Privates Grün	10.838 m <sup>2</sup>	46,4 %
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>23.373 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>