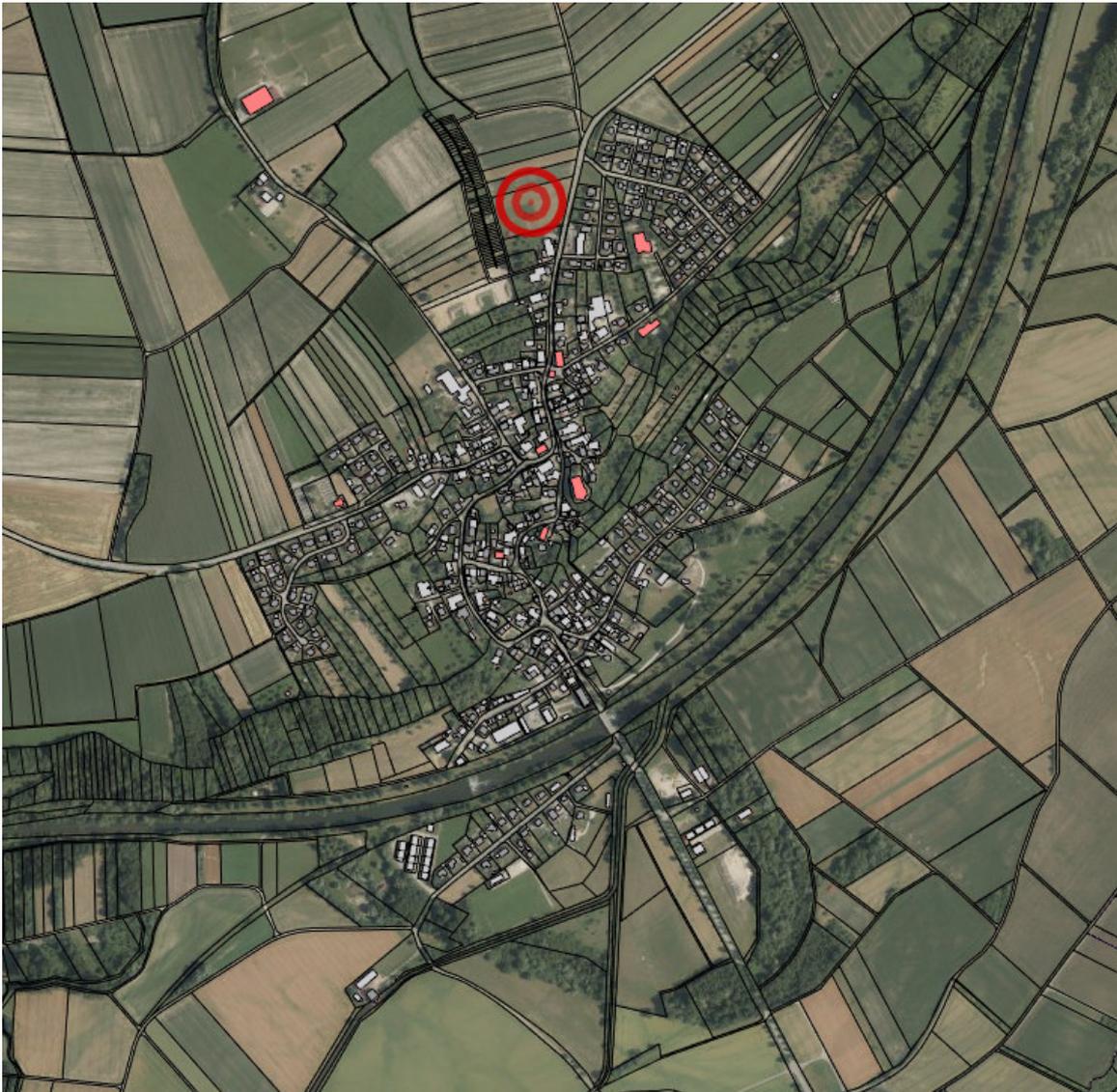


Bebauungsplan “Krautgärten“ in der Gemeinde Herbertingen - Hundersingen



BEGRÜNDUNG

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

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Osten und Süden schließt sich das Grundstück an die bestehende Bebauung im unbeplanten Innenbereich bzw. an das bestehende Neubaugebiet „Moosacker“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit leichter Hangneigung. Die Lage am Nordrand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Wald“.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandenem Straßennetz.
2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Westen
durch den Feldweg (Parzelle 942)

Im Norden
durch die Grünfläche (Parzelle 940)

Im Osten
durch die „Binzwanger Straße“ (K8261)

Im Süden
durch die innerörtlich bebaute Grundstücksfläche (Parzelle 945/3)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 941
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt nördlich von Hundersingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet und eine innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wurde bereits durch die Gemeinde erworben und ist im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

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

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

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Binzwanger Straße (K8261) vor. Die Grundstücke werden zum Teil über eine Stichstraße erschlossen.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße sowie über Stichstraßen. Verknüpft wird das Gebiet direkt über die Binzwanger Straße (K8261) und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem ausgeführt.
- Das Schmutzwasser wird über einen Sammelschacht mittels Pumpwerk in den bestehenden Kanal der Gemeinde in der Binzwanger Straße und von dort in die Gesamtkläranlage der Gemeinde Herbertingen geleitet.
- Das Oberflächenwasser wird dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Wassergraben (Gewässer II. Ordnung) in den Soppenbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
- Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
- Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.
- Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 8.624 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.449 m²).

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

Zudem wurde ein Gutachten bezüglich der angrenzenden Hofstellen durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG erstellt und die Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,02 ha
19. Kosten: Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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

Anerkannt:
Herbertingen, den 12.05.2021

Aufgestellt:
Herbertingen, den 12.05.2021

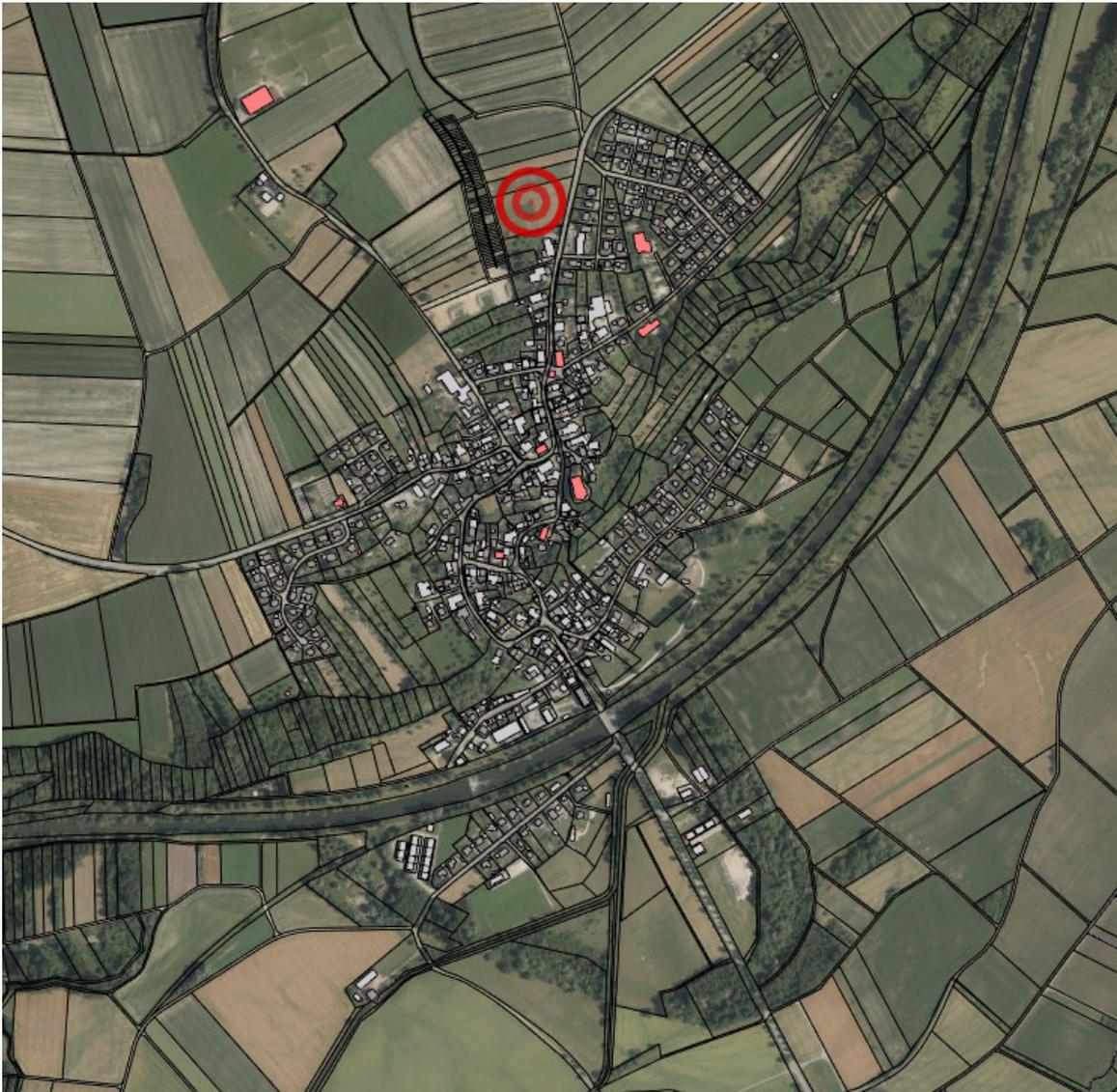
.....

gez. Magnus Hoppe
.....

Bürgermeister Hoppe

Bürgermeister Hoppe

Bebauungsplan “Krautgärten“ in der Gemeinde Herbertingen - Hundersingen



BEGRÜNDUNG

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

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Osten und Süden schließt sich das Grundstück an die bestehende Bebauung im unbeplanten Innenbereich bzw. an das bestehende Neubaugebiet „Moosacker“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit leichter Hangneigung. Die Lage am Nordrand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Wald“.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandenem Straßennetz.
2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Westen
durch den Feldweg (Parzelle 942)

Im Norden
durch die Grünfläche (Parzelle 940)

Im Osten
durch die „Binzwanger Straße“ (K8261)

Im Süden
durch die innerörtlich bebaute Grundstücksfläche (Parzelle 945/3)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 941
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt nördlich von Hundersingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet und eine innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wurde bereits durch die Gemeinde erworben und ist im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

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

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

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Binzwanger Straße (K8261) vor. Die Grundstücke werden zum Teil über eine Stichstraße erschlossen.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße sowie über Stichstraßen. Verknüpft wird das Gebiet direkt über die Binzwanger Straße (K8261) und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem ausgeführt.
- Das Schmutzwasser wird über einen Sammelschacht mittels Pumpwerk in den bestehenden Kanal der Gemeinde in der Binzwanger Straße und von dort in die Gesamtkläranlage der Gemeinde Herbertingen geleitet.
- Das Oberflächenwasser wird dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Wassergraben (Gewässer II. Ordnung) in den Soppenbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
- Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
- Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.
- Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 8.624 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.449 m²).

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

Zudem wurde ein Gutachten bezüglich der angrenzenden Hofstellen durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG erstellt und die Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,02 ha
19. Kosten: Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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

Anerkannt:
Herbertingen, den 12.05.2021

Aufgestellt:
Herbertingen, den 12.05.2021

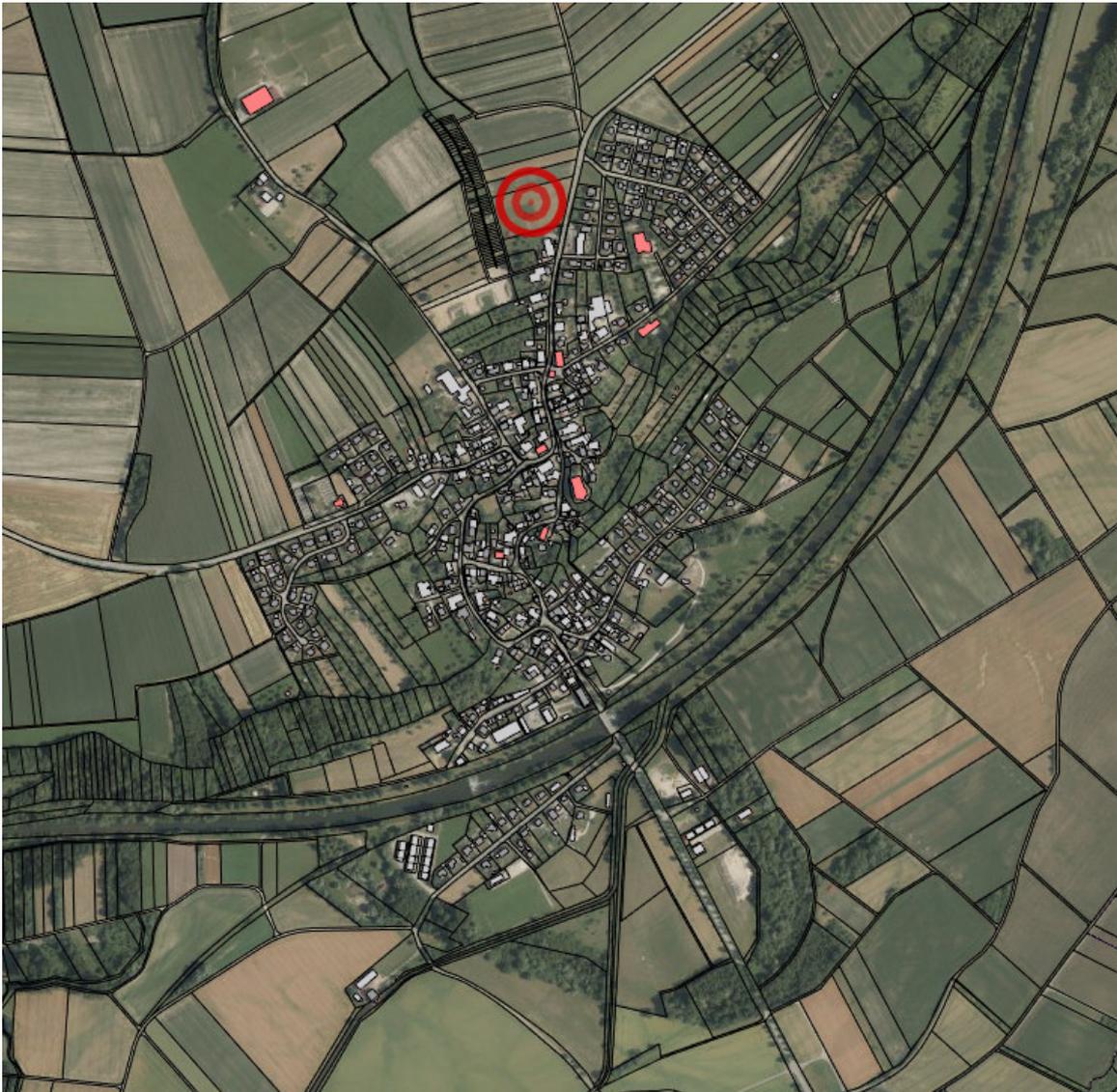
.....

gez. Magnus Hoppe
.....

Bürgermeister Hoppe

Bürgermeister Hoppe

Bebauungsplan “Krautgärten“ in der Gemeinde Herbertingen - Hundersingen



BEGRÜNDUNG

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

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Osten und Süden schließt sich das Grundstück an die bestehende Bebauung im unbeplanten Innenbereich bzw. an das bestehende Neubaugebiet „Moosacker“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit leichter Hangneigung. Die Lage am Nordrand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Wald“.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandenem Straßennetz.
2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Westen
durch den Feldweg (Parzelle 942)

Im Norden
durch die Grünfläche (Parzelle 940)

Im Osten
durch die „Binzwanger Straße“ (K8261)

Im Süden
durch die innerörtlich bebaute Grundstücksfläche (Parzelle 945/3)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 941
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt nördlich von Hundersingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet und eine innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wurde bereits durch die Gemeinde erworben und ist im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

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

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

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Binzwanger Straße (K8261) vor. Die Grundstücke werden zum Teil über eine Stichstraße erschlossen.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße sowie über Stichstraßen. Verknüpft wird das Gebiet direkt über die Binzwanger Straße (K8261) und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem ausgeführt.
- Das Schmutzwasser wird über einen Sammelschacht mittels Pumpwerk in den bestehenden Kanal der Gemeinde in der Binzwanger Straße und von dort in die Gesamtkläranlage der Gemeinde Herbertingen geleitet.
- Das Oberflächenwasser wird dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Wassergraben (Gewässer II. Ordnung) in den Soppnbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
- Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
- Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.
- Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 8.624 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.449 m²).

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

Zudem wurde ein Gutachten bezüglich der angrenzenden Hofstellen durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG erstellt und die Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,02 ha
19. Kosten: Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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

Anerkannt:
Herbertingen, den 12.05.2021

Aufgestellt:
Herbertingen, den 12.05.2021

.....

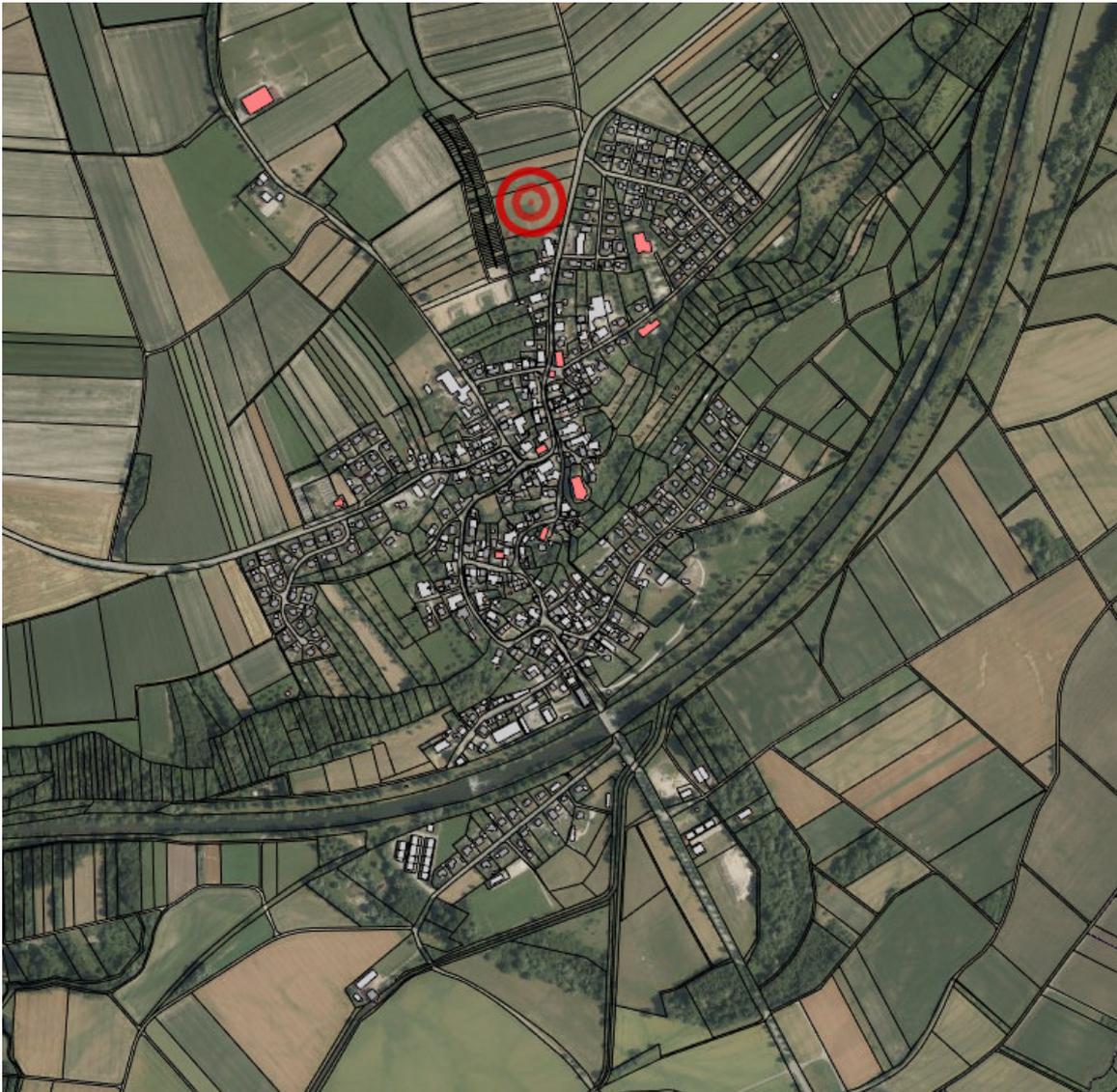
Bürgermeister Hoppe

gez. Magnus Hoppe

.....

Bürgermeister Hoppe

Bebauungsplan “Krautgärten“ in der Gemeinde Herbertingen - Hundersingen



BEGRÜNDUNG

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

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Osten und Süden schließt sich das Grundstück an die bestehende Bebauung im unbeplanten Innenbereich bzw. an das bestehende Neubaugebiet „Moosacker“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit leichter Hangneigung. Die Lage am Nordrand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Wald“.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandenem Straßennetz.
2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Westen
durch den Feldweg (Parzelle 942)

Im Norden
durch die Grünfläche (Parzelle 940)

Im Osten
durch die „Binzwanger Straße“ (K8261)

Im Süden
durch die innerörtlich bebaute Grundstücksfläche (Parzelle 945/3)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 941
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt nördlich von Hundersingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet und eine innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wurde bereits durch die Gemeinde erworben und ist im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

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

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

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Binzwanger Straße (K8261) vor. Die Grundstücke werden zum Teil über eine Stichstraße erschlossen.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße sowie über Stichstraßen. Verknüpft wird das Gebiet direkt über die Binzwanger Straße (K8261) und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem ausgeführt.
- Das Schmutzwasser wird über einen Sammelschacht mittels Pumpwerk in den bestehenden Kanal der Gemeinde in der Binzwanger Straße und von dort in die Gesamtkläranlage der Gemeinde Herbertingen geleitet.
- Das Oberflächenwasser wird dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Wassergraben (Gewässer II. Ordnung) in den Soppenbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
- Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
- Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.
- Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 8.624 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.449 m²).

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

Zudem wurde ein Gutachten bezüglich der angrenzenden Hofstellen durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG erstellt und die Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,02 ha
19. Kosten: Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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

Anerkannt:
Herbertingen, den 12.05.2021

Aufgestellt:
Herbertingen, den 12.05.2021

.....

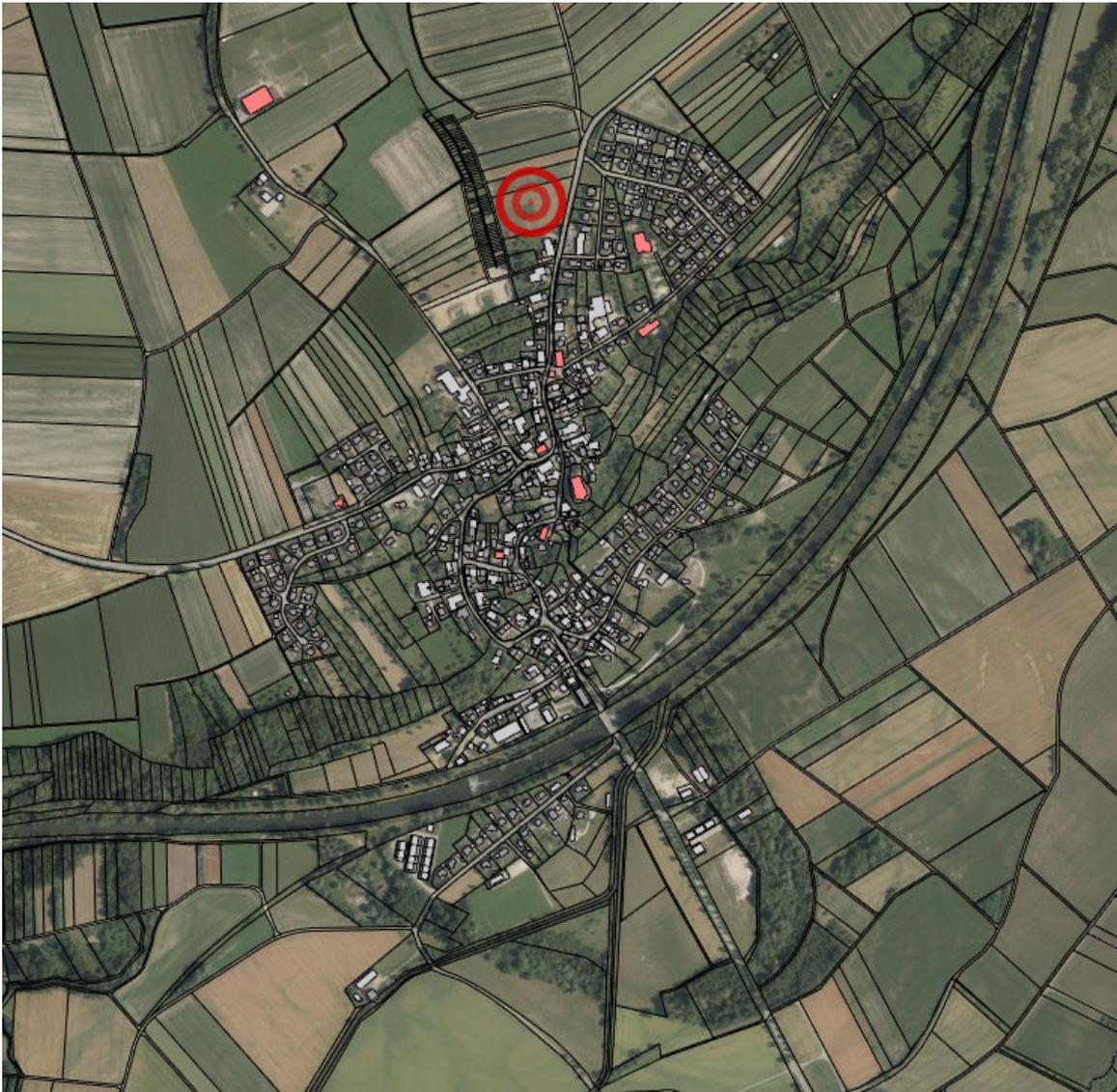
Bürgermeister Hoppe

gez. Magnus Hoppe

.....

Bürgermeister Hoppe

Bebauungsplan “Krautgärten“ in der Gemeinde Herbertingen - Hundersingen



BEGRÜNDUNG

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

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Osten und Süden schließt sich das Grundstück an die bestehende Bebauung im unbeplanten Innenbereich bzw. an das bestehende Neubaugebiet „Moosacker“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit leichter Hangneigung. Die Lage am Nordrand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Wald“.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandenem Straßennetz.
2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Westen
durch den Feldweg (Parzelle 942)

Im Norden
durch die Grünfläche (Parzelle 940)

Im Osten
durch die „Binzwanger Straße“ (K8261)

Im Süden
durch die innerörtlich bebaute Grundstücksfläche (Parzelle 945/3)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 941
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt nördlich von Hundersingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet und eine innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wurde bereits durch die Gemeinde erworben und ist im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

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

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

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Binzwanger Straße (K8261) vor. Die Grundstücke werden zum Teil über eine Stichstraße erschlossen.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße sowie über Stichstraßen. Verknüpft wird das Gebiet direkt über die Binzwanger Straße (K8261) und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem ausgeführt.
- Das Schmutzwasser wird über einen Sammelschacht mittels Pumpwerk in den bestehenden Kanal der Gemeinde in der Binzwanger Straße und von dort in die Gesamtkläranlage der Gemeinde Herbertingen geleitet.
- Das Oberflächenwasser wird dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Wassergraben (Gewässer II. Ordnung) in den Soppenbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
- Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
- Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.
- Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 8.624 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.449 m²).

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

Zudem wurde ein Gutachten bezüglich der angrenzenden Hofstellen durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG erstellt und die Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,02 ha
19. Kosten: Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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

Anerkannt:
Herbertingen, den 12.05.2021

Aufgestellt:
Herbertingen, den 12.05.2021

.....

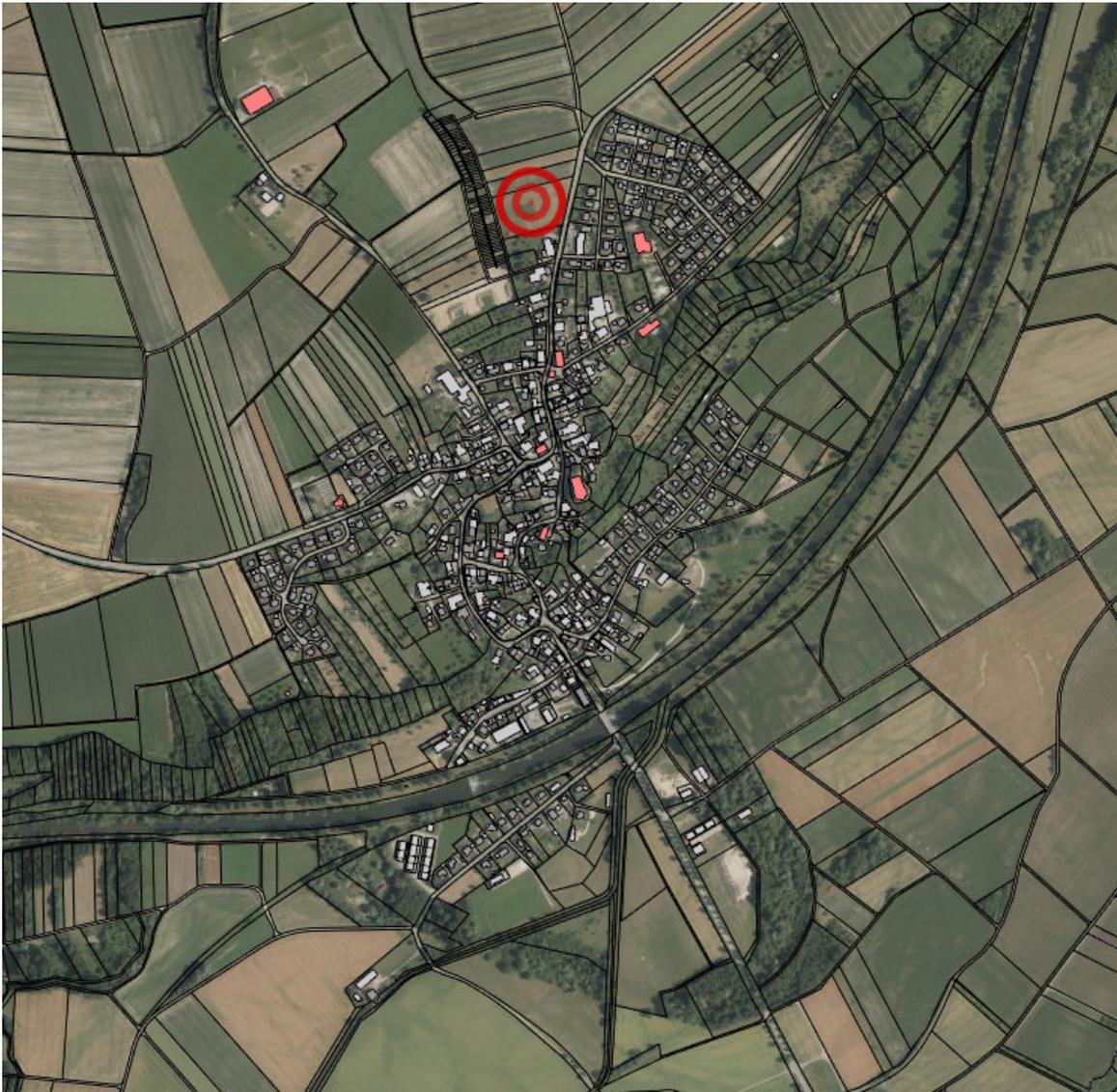
Bürgermeister Hoppe

gez. Magnus Hoppe

.....

Bürgermeister Hoppe

Bebauungsplan “Krautgärten“ in der Gemeinde Herbertingen - Hundersingen



BEGRÜNDUNG

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

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Osten und Süden schließt sich das Grundstück an die bestehende Bebauung im unbeplanten Innenbereich bzw. an das bestehende Neubaugebiet „Moosäcker“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit leichter Hangneigung. Die Lage am Nordrand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Wald“.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandenem Straßennetz.
2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Westen
durch den Feldweg (Parzelle 942)

Im Norden
durch die Grünfläche (Parzelle 940)

Im Osten
durch die „Binzwanger Straße“ (K8261)

Im Süden
durch die innerörtlich bebaute Grundstücksfläche (Parzelle 945/3)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 941
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt nördlich von Hundersingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet und eine innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wurde bereits durch die Gemeinde erworben und ist im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

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

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

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Binzwanger Straße (K8261) vor. Die Grundstücke werden zum Teil über eine Stichstraße erschlossen.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße sowie über Stichstraßen. Verknüpft wird das Gebiet direkt über die Binzwanger Straße (K8261) und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem ausgeführt.
- Das Schmutzwasser wird über einen Sammelschacht mittels Pumpwerk in den bestehenden Kanal der Gemeinde in der Binzwanger Straße und von dort in die Gesamtkläranlage der Gemeinde Herbertingen geleitet.
- Das Oberflächenwasser wird dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Wassergraben (Gewässer II. Ordnung) in den Soppenbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
- Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
- Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.
- Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 8.624 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.449 m²).

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

Zudem wurde ein Gutachten bezüglich der angrenzenden Hofstellen durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG erstellt und die Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,02 ha
19. Kosten: Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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

Anerkannt:
Herbertingen, den 12.05.2021

Aufgestellt:
Herbertingen, den 12.05.2021

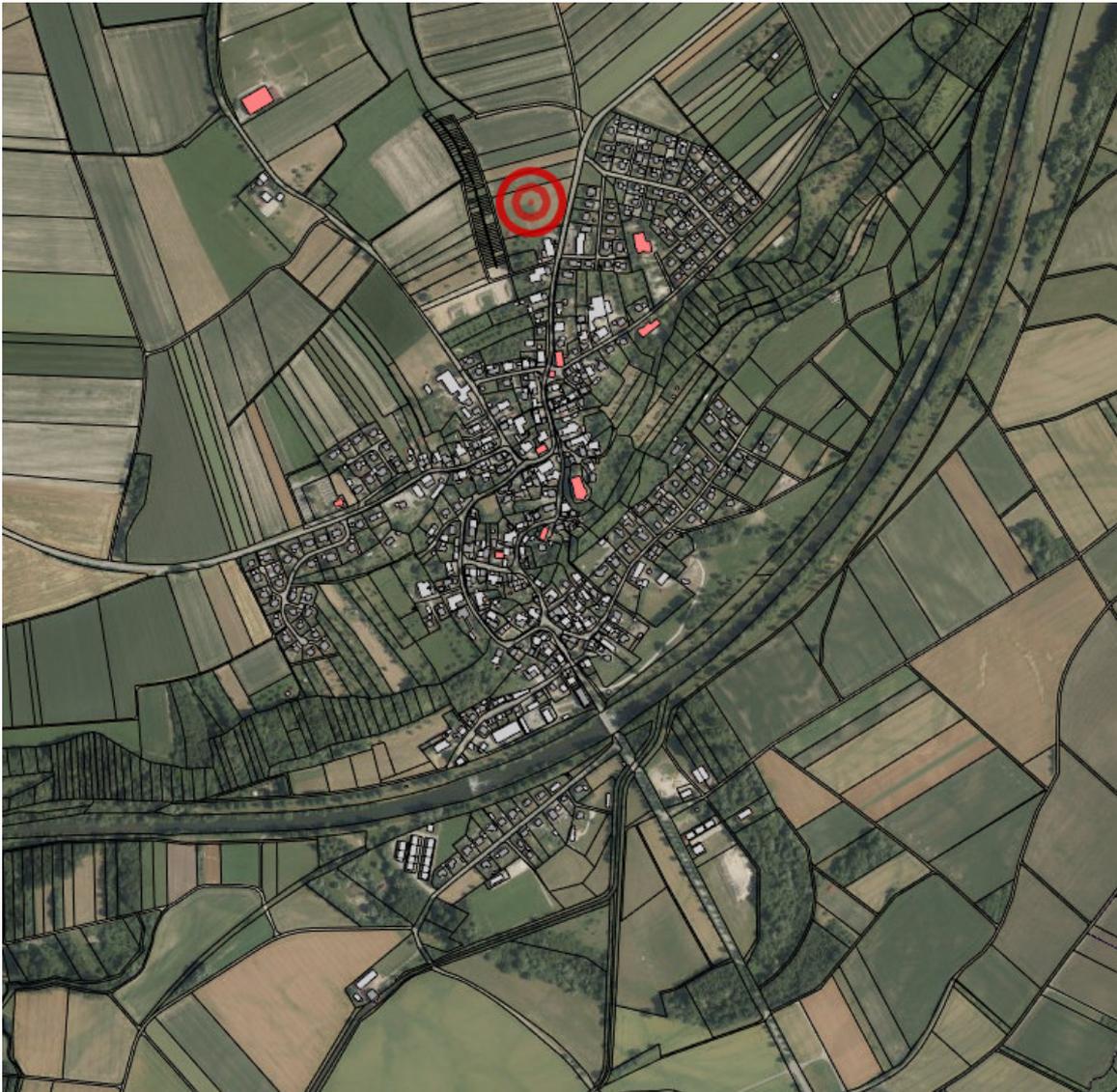
.....

gez. Magnus Hoppe
.....

Bürgermeister Hoppe

Bürgermeister Hoppe

Bebauungsplan “Krautgärten“ in der Gemeinde Herbertingen - Hundersingen



BEGRÜNDUNG

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

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Osten und Süden schließt sich das Grundstück an die bestehende Bebauung im unbeplanten Innenbereich bzw. an das bestehende Neubaugebiet „Moosacker“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit leichter Hangneigung. Die Lage am Nordrand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Wald“.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandenem Straßennetz.
2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Westen
durch den Feldweg (Parzelle 942)

Im Norden
durch die Grünfläche (Parzelle 940)

Im Osten
durch die „Binzwanger Straße“ (K8261)

Im Süden
durch die innerörtlich bebaute Grundstücksfläche (Parzelle 945/3)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 941
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt nördlich von Hundersingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet und eine innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wurde bereits durch die Gemeinde erworben und ist im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

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

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

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Binzwanger Straße (K8261) vor. Die Grundstücke werden zum Teil über eine Stichstraße erschlossen.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße sowie über Stichstraßen. Verknüpft wird das Gebiet direkt über die Binzwanger Straße (K8261) und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem ausgeführt.
- Das Schmutzwasser wird über einen Sammelschacht mittels Pumpwerk in den bestehenden Kanal der Gemeinde in der Binzwanger Straße und von dort in die Gesamtkläranlage der Gemeinde Herbertingen geleitet.
- Das Oberflächenwasser wird dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Wassergraben (Gewässer II. Ordnung) in den Soppenbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
- Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
- Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.
- Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 8.624 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.449 m²).

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

Zudem wurde ein Gutachten bezüglich der angrenzenden Hofstellen durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG erstellt und die Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,02 ha
19. Kosten: Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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

Anerkannt:
Herbertingen, den 12.05.2021

Aufgestellt:
Herbertingen, den 12.05.2021

.....

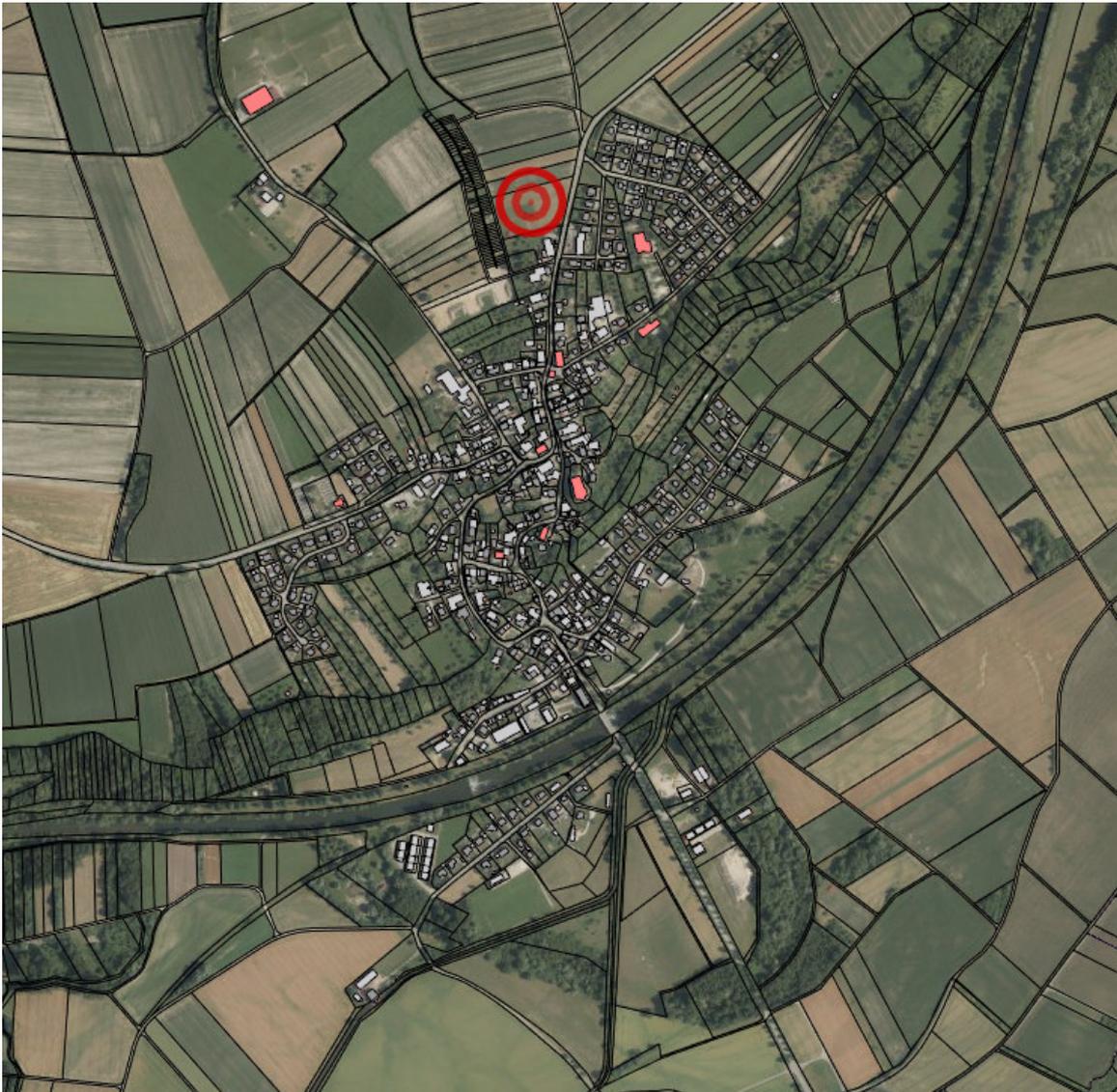
Bürgermeister Hoppe

gez. Magnus Hoppe

.....

Bürgermeister Hoppe

Bebauungsplan “Krautgärten“ in der Gemeinde Herbertingen - Hundersingen



BEGRÜNDUNG

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

1. Allgemeines

Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Im Osten und Süden schließt sich das Grundstück an die bestehende Bebauung im unbeplanten Innenbereich bzw. an das bestehende Neubaugebiet „Moosäcker“ an. Der Geltungsbereich umfasst eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche mit leichter Hangneigung. Die Lage am Nordrand des Ortes ermöglicht eine enge Verflechtung mit dem Naherholungsbereich „Wald“.

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Abrundung der innerörtlich vorhandenen Strukturen mit Bebauung und vorhandenem Straßennetz.
2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Westen
durch den Feldweg (Parzelle 942)

Im Norden
durch die Grünfläche (Parzelle 940)

Im Osten
durch die „Binzwanger Straße“ (K8261)

Im Süden
durch die innerörtlich bebaute Grundstücksfläche (Parzelle 945/3)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. 941
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt nördlich von Hundersingen und grenzt an ein bestehendes Wohnbaugebiet und eine innerörtliche Bebauung an. Der Umgebungsbereich wird geprägt durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch durch die unmittelbare Wohnbebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung gliedert sich das neue Wohngebiet an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild ab.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. Der Planungsbereich wurde bereits durch die Gemeinde erworben und ist im Gemeindeeigentum.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

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

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

- nungsmarkt ist allgemein in Herbertingen sehr schwierig. Es bestehen kaum Mietwohnungen. Es soll daher sowohl im Hauptort Herbertingen als auch in den Teilorten Wohnraum geschaffen werden, um den derzeitigen Wohnungsmangel abzufangen. In allen Orten soll zudem die Eigenentwicklung gesichert werden.
7. Ziele und Zwecke der Planung
- Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Gesamtentwicklung fortgeführt und die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht. Gleichzeitig wird das Ortsbild abgerundet.
- Hinsichtlich der Art der Bebauung wird die bestehende Nutzungsstruktur der Wohnbebauung in diesem Bereich fortgeführt. Die geplante Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. In diesem Gebiet soll zur flächensparenden Ausnutzung der Wohnbaufläche neben dem Wohnen im Erdgeschoss auch die Nutzung des Ober- und Dachgeschosses zugelassen werden (II-geschossige Bauweise). Die Bebauungsformen dieses Wohngebietes sind als Einzelhäuser vorgesehen. Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur soll auch eine passive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden.
- Das Verkehrserschließungskonzept sieht den direkten Anschluss an die bestehende Binzwanger Straße (K8261) vor. Die Grundstücke werden zum Teil über eine Stichstraße erschlossen.
8. Eigentumsverhältnisse:
- Der Planungsbereich liegt im Eigentum der Gemeinde Herbertingen.
9. Erschließung:
- Der gesamte Planungsbereich ist bisher noch nicht voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Kreisstraße sowie über Stichstraßen. Verknüpft wird das Gebiet direkt über die Binzwanger Straße (K8261) und ist damit mit dem örtlichen Straßennetz verbunden. Mit dieser Gesamterschließung ist die geringst mögliche Belastung angrenzender Bereiche und die geringste Versiegelung mit Straßenflächen verbunden.
10. Bauliche Nutzungen:
- Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und entspricht auch dem örtlichen Bedarf.
- Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.
- Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur und der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Zudem wird damit dem Grundgedanken des § 13b BauGB welcher die Ausweisung von Wohnraum vorsieht Rechnung getragen.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen durchgängigen Grünbereich und innere Grünquartiere.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Die Entwässerungsanlagen im Plangebiet werden im Trennsystem ausgeführt.
- Das Schmutzwasser wird über einen Sammelschacht mittels Pumpwerk in den bestehenden Kanal der Gemeinde in der Binzwanger Straße und von dort in die Gesamtkläranlage der Gemeinde Herbertingen geleitet.
- Das Oberflächenwasser wird dem bestehenden Retentionsbecken zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt über einen Wassergraben (Gewässer II. Ordnung) in den Soppenbach (Gewässer II. Ordnung) geleitet.
- Der Planbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
- Die Löschwasserversorgung wird gesichert.
13. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.
- Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch z.B. in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.
14. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur konsequent entsprechend der städtebaulichen zukünftigen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
15. Verfahren Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Das Gebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und rundet das Ortsbild dadurch ab. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche für die Wohnbebauung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern eingehalten (Fläche Bauplätze insgesamt 8.624 m² multipliziert mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt ein Flächenverbrauch von 3.449 m²).

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

Zudem wurde ein Gutachten bezüglich der angrenzenden Hofstellen durch die iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG erstellt und die Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt.
17. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen angehört.
18. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,02 ha
19. Kosten: Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde.

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

Anerkannt:
Herbertingen, den 12.05.2021

Aufgestellt:
Herbertingen, den 12.05.2021

.....

gez. Magnus Hoppe
.....

Bürgermeister Hoppe

Bürgermeister Hoppe