

Gemeinde Herbertingen  
Landkreis Sigmaringen

**Bebauungsvorschriften  
(Planungsrechtliche Festsetzungen)  
zum Bebauungsplan „Kapellenäcker“  
Gemarkung Herbertingen**

**1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden- Württemberg i.d.F.
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F.

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**2.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Allgemeines Wohngebiet (WA – gemäß § 4 BauNVO)** entsprechend den Einschrieben im Plan.

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Dabei sind Schank – und Speisewirtschaften nur dann zulässig, wenn sie 25 Sitz- bzw. Stehplätze nicht überschreiten.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Mischgebiet (MI – gemäß § 6 BauNVO)** entsprechend den Einschrieben im Plan. Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO. Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO und Nutzungen nach Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

**2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

§§ 16 – 21 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan. Geregelt durch Festlegungen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

**2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

§ 22 BauNVO „offene und abweichende Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan. Im Baugebiet sind entsprechend Planeintrag nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Nach § 22 Abs. 4 ist bei Garagen in Einzelfällen eine Grenzbebauung möglich.

**2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (s. Planeintrag).

In den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

**2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe = Rohbaumaß), gemessen über NN (siehe einschriebe im Plan). Die EFH bezieht sich auf die im Plan dargestellte Lage der Gebäude.

Die im Bebauungsplan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe können auf Nachweis im Baugesuch bis zu 30 cm über- und bis zu 30 cm unterschritten werden.

**3. Hinweise**

**3.1.** Im Anschluss an das Baugebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Bestand des Betriebes ist auch in Zukunft sicherzustellen. Ansprüche an den Betriebsinhaber wegen möglicher Emissionen können nicht erhoben werden.

**3.2** „Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.“

„Das Planungsgebiet erstreckt sich im NO in den historischen Ortskern hinein. Hier ist möglicherweise mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.“

**3.3** Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1,2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG)

- 3.4** Anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist, soweit nicht durch Schadstoffe verunreinigt, einer geordneten Aufbereitung und Verwertung zuzuführen. Mit Schadstoffen verunreinigter Bauschutt und Erdaushub ist als Sonderabfall geordnet zu entsorgen. Auf die Nachweisführungspflichten gem. Abfall- und Reststoffüberwachungsverordnung wird hingewiesen.
- 3.5** Falls durch die geplante Bebauung oberirdische Gewässer betroffen sind, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Wird Grundwasser angetroffen, so ist der jeweilige Grundwasserspiegel in m über NN an die Gewässerdirektion mitzuteilen. Die Grundwasserumläufigkeit ist dann in geeigneter Weise herzustellen.
- 3.6** Bei Antreffen von Müllablagerungen oder Verunreinigungen des Baukörpers bzw. Bodens, ist sofort das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes zu verständigen.
- 3.7** Vor Beginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie notwendige Verlegungen im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

**Ausfertigung:**

Der textliche Inhalt dieser Bebauungsplanänderung stimmt mit dem **27. Juli 2011** Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Herbertingen vom ..... überein.

**Aufgestellt:**  
Herbertingen, den 08.06.2011/27.07.2011

**Ausgefertigt:**  
Herbertingen, den 28.07.2011



**Michael Schrenk**  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:****Änderung Bebauungsplan Kapellenäcker**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	23.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	03.03.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	10.03. – 11.04.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)	24.02.2011 vom 10.03.- 11.04.2011 09.06.2011 vom 24.06 – 25.07.2011
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BuGB)	08.06.2011
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.06.2011
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	24.06. – 25.07.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	27.07.2011

Ausgefertigt  
Herbertingen, den 28.07.2011



Schrenk, Bürgermeister

Genehmigt durch das Landratsamt  
Sigmaringen (§ 10 Abs. 2 BauGB n.F.)  
Rechtskräftig durch Bekanntmachung  
(§ 10 Abs. 3 BauGB n.F.)

**20. Okt. 2011**



Ausgefertigt  
Herbertingen, den **20. Okt. 2011**

Schrenk, Bürgermeister