

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

1. Bebauungsplan "Krautländer, 1. Änderung"

Gemeinde Herbertingen, Gemarkung Herbertingen, Landkreis Sigmaringen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krautländer“ (rechtskräftig seit 08.12.2016) alle bisherigen textlichen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

WA 3:

Für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), darf gemäß § 17 (2) BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 0,2 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO und § 20 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) 3 und 20 (1) BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Maximale Firsthöhe (FH max): 9,50 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe wird gemessen von der maßgeblich festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

WA 1 / WA 2:

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

WA 3:

Zulässig sind nur Hausgruppen.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen

- siehe Einschrieb im Lageplan -

WA 2:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO pro Grundstück ausnahmsweise Anbauten und Vorbauten, wie z.B. Garagen, Abstellräume, Wintergärten, Erker, Tür- und Fenstervorbauten, an das Hauptgebäude bis insgesamt 35 m² Grundfläche zugelassen werden, wenn städtebauliche oder nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

WA 1 / WA 3:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 2,0 Wohneinheiten.

1.6 Nebenanlagen und Abstellfläche für Gemeinschaftsmüll (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

WA 3:

Anlagen für Gemeinschaftsmüll sind innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsmüll zulässig.

1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 23 (5) und 22 BauNVO)

WA 1 / WA 3:

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m zurückbleiben. Vor Garagentoren ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 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 Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

WA 2:

Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -
Zweckbestimmung: Elektrizität

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Pflanzgebot: Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraums auf privaten Flächen

Die im Plan eingetragenen Festlegungen für Einzelbäume sind bindend. Bei einer evtl. Behinderung durch die im Plan festgesetzten Einzelbäume (Ein- und Ausfahrten), ist ein Verschieben der Einzelbäume bis zu einem Maß von 5.00m vom festgesetzten Standort zulässig.

Zulässig sind nur standorttypische Laubbäume und -sträucher.

1.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

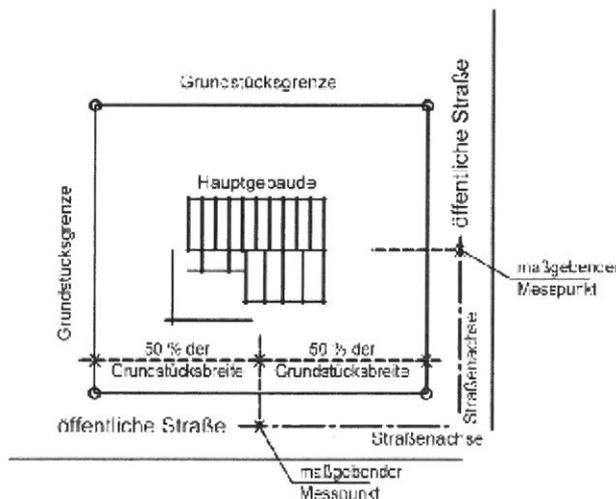
Pflanzbindung: Bestandsbäume

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten drei Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

1.12 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der Straßenachse liegen, gemessen am maßgebenden Messpunkt. Der maßgebende Messpunkt liegt mittig zwischen den Grundstücksgrenzen auf der Straßenachse.

Bei Eckgrundstücken darf der höhere Messpunkt gewählt werden.



2. Hinweise

2.1 Erdaushub und Bauschutt

Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen und Verordnungen zum Bodenschutz (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - (LBodSchAG)) in den jeweils gültigen Fassungen wird verwiesen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a (1) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Sigmaringen umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Beseitigung von Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

2.5 Müllentsorgung

Die projektierte Stichstraße wird von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Abfallbehälter der Gebäude dieser Straße sind zur Leerung an der bestehenden Straße Angergraben für die Müllabfuhr bereitzustellen.

2.6 Beleuchtungskörper und Hinweisschilder

Auf die Pflicht des Grundstückseigentümers der Duldung von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück (§ 126 (1) BauGB) wird verwiesen.

2.7 Nebenanlagen

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Breite zu dulden.

2.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an 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. 0,5 m zu dulden (§ 9 (1) 26 BauGB).

2.9 Antennen

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage (herkömmliche Antennen einschließlich Parabolspiegel) zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen (§ 74 (1) 4 LBO).

2.10 Brandschutz

Die Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen für die Anfahrt von Feuerwehrfahrzeugen zu einzelnen Gebäuden richten sich nach Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) in der jeweils gültigen Fassung.

2.11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Die Regelungen nach § 10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) und § 6 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan "Krautländer, 1. Änderung"

Gemeinde Herbertingen, Gemarkung Herbertingen, Landkreis Sigmaringen

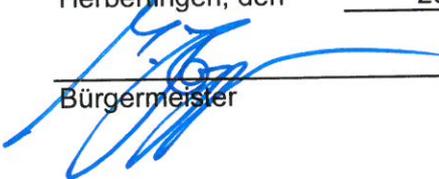
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	<u>19.12.2018</u>
- Öffentliche Bekanntmachung	<u>10.01.2019</u>
- Öffentliche Auslegung	<u>10.01.2019 – 18.02.2019</u>
Satzungsbeschluss (Bebauungsplan)	<u>20.02.2019</u>

Ausgefertigt: Herbertingen, den 21.02.2019
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.


Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung 28.02.2019

Damit wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich Herbertingen, den 29.02.2019


Bürgermeister

