

GEMEINDE HERBERTINGEN
KREIS SIGMARINGEN



**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER
INNENENTWICKLUNG MIT ÖRTLICHEN BAU-
VORSCHRIFTEN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAU-
UNGSPLANS „STEIGÄCKER I“**

Fassung vom 7. Mai 2014



Inhalt	Änderungstextteil	2 Seiten
	Begründung	2 Seiten
	Örtliche Bauvorschriften	1 Seite
	Begründung Örtl. Bauvorschriften	1 Seite
	Satzung Bebauungsplan	1 Seite
	Verfahrensvermerke	1 Seite
	Satzung Örtl. Bauvorschriften	1 Seite
	Verfahrensvermerke	1 Seite
	<u>Lageplandeckblatt</u>	<u>M. 1:500</u>

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Herbertingen vom 7. Mai 2014 überein.

Ausgefertigt:

Herbertingen, 08.05.2014

gez.:
Schrenk
Bürgermeister

GEMEINDE HERBERTINGEN, KREIS SIGMARINGEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „STEIGÄCKER I“, gem. § 13a BauGB

Änderungstextteil in der Fassung vom 7. Mai 2014

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

Sondergebiet (SO, §11 BauNVO)

Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ (SO)

In dem als Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzten Bereich sind Einzelhandelsbetriebe, auch solche i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, für Gegenstände des allgemeinen Bedarfs zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 1.200 m² betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Lageplan die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Im Änderungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

Hinweise:

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 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

Nach der vorläufigen Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten tertiären Gesteinen (Mergel und Sande) der Unteren Süßwassermolasse. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets werden diese Gesteine von quartären Umlagerungssedimenten (Hangschutt, Fließerde, z.T. Abschwemmmassen), deren Mächtigkeit nicht im Detail bekannt ist, überlagert.

Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Die bindigen quartären Deckschichten sowie die verwitterten Locker- und Halbfestgesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen inhomogenen und möglicherweise setzungsfähigen Baugrund dar. Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Rechtsgrundlagen für den Textteil:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509).

Ausfertigung:

Der textliche Inhalt dieser Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Herbertingen vom 7. Mai 2014 überein.

Ausgefertigt:

Herbertingen, 08.05.2014

gez.:
Schrenk
Bürgermeister

GEMEINDE HERBERTINGEN, KREIS SIGMARINGEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „STEIGÄCKER I“, gem. § 13a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 7. Mai 2014

1. Planungsanlass

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung „Ortskern III“ sollen die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Flurstücke Nr. 1, Nr. 442/2 und Nr. 444/1 einer baulichen Neuordnung zugeführt werden. Bislang ist dieser Bereich im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Die Denkmaleigenschaft für die Gebäude auf dem Flurstück Nr. 1 wurde bis auf das Hauptgebäude Hauptstraße 15 aufgehoben. Das Scheunengebäude und der Anbau können abgebrochen werden.

Jetzt bietet sich die konkrete Chance, im Zuge der Nachverdichtung und zur Reaktivierung dieser Fläche einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellung im derzeit gültigen Flächennutzungsplan entspricht nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist somit erforderlich.

3. Raumordnerische Gesichtspunkte

Für die Nutzung als Vollsortimenter ist eine Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m² erforderlich. Deshalb muss das für die Flurstücke Nr. 1, 442/2 und 444/1 festgesetzte Mischgebiet in ein Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel geändert werden.

Durch den Wegfall von drei bisherigen Märkten mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.160 m² ist eine Flächenkompensation gegeben.

Der Standort wird als sehr gut in die Ortsmitte integriert betrachtet und ist damit deutlich positiver zu bewerten als eine Ansiedlung am Ortsrand oder gar auf der grünen Wiese.

Somit bietet sich an diesem Standort vor dem Hintergrund der Sanierungsdurchführung die Möglichkeit für die Gemeinde Herbertingen an einem integrierten Standort die Einzelhandelsversorgung für die Bevölkerung des Ortskerns sicher zu stellen. Damit kann auch ein wesentliches Ziel der Sanierungsdurchführung erreicht werden. Gleichzeitig wird im Hinblick auf die Nachverdichtung im Innenbereich die Innenentwicklung auch in struktureller Hinsicht erreicht.

Das Vorhaben entspricht dabei auch dem vom Regionalverband Bodensee-Oberschwaben beauftragten Einzelhandelskonzept für die Region Bodensee-Oberschwaben von Januar 2009. Als Entwicklungsperspektive wurde hier für den Innenbereich festgestellt, dass Herbertingen im zentralen Versorgungsbereich entsprechende nahversorgungsrelevante Angebote ausweiten und stärken muss, um die Nahversorgungsfunktion eines Kleinentrums zu gewährleisten.

Deshalb wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Demzufolge wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.

Die Ein- und Ausfahrt wurde ausgeweitet, um die Möglichkeit eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Marbacher Straße / Hauptstraße mit Zufahrtsast zum Grundstück zu berücksichtigen. Die Kreisellösung wird aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht als sinnvoll erachtet und wurde bereits im städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung der Ortsdurchfahrt angedacht.

4. Denkmalpflegerische Belange

Das Gebäude Hauptstraße 15 bleibt als Kulturdenkmal gekennzeichnet. Die übrigen Gebäude auf dem Flurstück Nr. 1 werden abgebrochen.

Ausfertigung:

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Herbertingen vom 7. Mai 2014 zugrunde.

Ausgefertigt:

Herbertingen, 08.05.2014

gez.: Schrenk
Bürgermeister

GEMEINDE HERBERTINGEN, KREIS SIGMARINGEN

1. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „STEIGÄCKER I“, gem. § 13a BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung vom 7. Mai 2014

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Es sind nur nicht spiegelnde und nicht glänzende Materialien für die Dachdeckung und die Fassadengestaltung zulässig.

Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Unbebaute Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), zuletzt geändert Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)

Ausfertigung:

Die örtlichen Bauvorschriften in dieser Fassung stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Herbertingen vom 7. Mai 2014 überein.

Ausgefertigt:

Herbertingen, 08.05.2014

gez.:
Schrenk
Bürgermeister

GEMEINDE HERBERTINGEN, KREIS SIGMARINGEN

1. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „STEIGÄCKER I“, gem. § 13a BauGB

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 7. Mai 2014

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, in gestalterischer Hinsicht Störungen für die Struktur der Umgebungsbebauung zu vermeiden. Dabei wird ein relativ weiter Rahmen gesetzt, um für die einzelnen Gebäude Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen.

Sie werden als eigenständige Satzung zusammen mit dem Bebauungsplan erlassen.

Die Nichtzulässigkeit von spiegelnden oder glänzenden Materialien für die Dachdeckung und die Fassadengestaltung ergibt sich aus der Lage des Planungsgebiets in der Ortsmitte.

Ausfertigung:

Die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Herbertingen vom 7. Mai 2014 zugrunde.

Ausgefertigt:

Herbertingen, 08.05.2014

gez.:
Schrenk
Bürgermeister

**S A T Z U N G
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG
ZUR ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS „STEIGÄCKER I“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen die 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zur Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker I“ am 07.05.2014 als Satzung beschlossen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zur Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker I“ ist der Lageplan M 1:500 in der Fassung vom 7.Mai 2014 maßgebend.

**§ 2
Bestandteile der Satzung**

1. Lageplan M 1:500 mit dem zeichnerischen Teil einschließlich Zeichenerklärung in der Fassung vom 7. Mai 2014.
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan in der Fassung vom 7. Mai 2014.

**§ 3
Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**§ 4
Beigefügte Begründung**

Dem Bebauungsplan nach dieser Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 7. Mai 2014 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Ausgefertigt als Satzung:

Herbertingen, 08.05.2014

gez.:
Schrenk
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften zur Änderung des Bebauungsplans Steigäcker I beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	12.02.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	20.02.2014
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.02.2014
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.02.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.02.2014 – 31.03.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	13.02.2014 von Zustellung– 31.03.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	07.05.2014
Ausgefertigt Herbertingen, den 08.05.2014	gez.: Schrenk, Bürgermeister
Rechtskräftig durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB n.F. i.V.m. § 74 LBO d.F.)	15.05.2014
Anzeige der rechtskräftigen Satzung bei der Baurechtsbehörde der Stadt Bad Saulgau	16.05.2014
Ausgefertigt Herbertingen, den 16.05.2014	gez.: Schrenk, Bürgermeister

S A T Z U N G
ÜBER DEN ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN
FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „STEIGÄCKER I“

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr.7, S. 358, berichtigt S. 416), hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zur Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker I“ am 07.05.2014 als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung zur Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker I“ in der Fassung vom 7. Mai 2014 maßgebend. Der Geltungsbereich entspricht der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Innenentwicklung zur Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker I“.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 7. Mai 2014.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§ 5
Beigefügte Begründung

Den örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 7. Mai 2014 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften ist.

Ausgefertigt als Satzung:

Herbertingen, 08.05.2014

gez.:
Schrenk
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Änderung der „Örtlichen Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan der Innenentwicklung mit örtlichen Bauvorschriften zur Änderung des Bebauungsplans Steigäcker I beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	12.02.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	20.02.2014
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.02.2014
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.02.2014
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.02.2014 – 31.03.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	13.02.2014 von Zustellung– 31.03.2014
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	07.05.2014
Ausgefertigt Herbertingen, den 08.05.2014	gez.: Schrenk, Bürgermeister
Rechtskräftig durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB n.F. i.V.m. § 74 LBO d.F.) Anzeige der rechtskräftigen Satzung bei der Baurechtsbehörde der Stadt Bad Saulgau	15.05.2014
Ausgefertigt Herbertingen, den 16.05.2014	gez.: Schrenk, Bürgermeister