

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Steigäcker II“ in Herbertingen

0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (Gbl. 1997 S. 101).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 (außer Schank- und Speisewirtschaften) und § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

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

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

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

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung entsprechend den Einschrieben im Plan.

Geregelt durch Festlegungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung „offene Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan.

In Teilbereichen des Baugebietes sind entsprechend Planeintrag nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

§ 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung „abweichende Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan. Im Gegensatz zur offenen Bauweise ist bei der abweichenden Bauweise im Falle einer Kettenhausbebauung eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (s. Planeintrag). In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO allgemein zulässig.
Vorhandene Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der LBO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung sowie Anlagen für die Breitbandverkabelung sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der EFH (Erdgeschoßrohfußbodenhöhe), gemessen über NN (siehe Einschriebe im Plan). Die EFH bezieht sich auf die im Plan dargestellte Lage der Gebäude. Berechnungsgrundlage ist die Straßenplanung vom Ing.-Büro Wasser-Müller.

Verändert sich bei der Realisierung der Straßenplanung deren Höhenlage, so sind die festgesetzten EFH-Höhen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde entsprechend anzupassen.

Unterschreitungen der festgesetzten EFH von bis zu 0,30 m sind zulässig.

1.7 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung der Hauptbaukörper gemäß Firstrichtung.

1.8 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einzel- und Doppelgaragen bzw. überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zu erstellen.

Im sonstigen Bereich sind Garagen und überdachte Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus sowie nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

1.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht belastete Flächen siehe Planeintrag.
Innerhalb der mit Leitungsrecht belasteten Fläche ist eine Bebauung nicht zulässig,

mit Ausnahme der 20-KV-Erdkabelleitung der EVS auf dem Grundstück Flst.Nr. 3186. Diese 20-KV-Erdkabelleitung darf mit einem Gebäude ohne Unterkellerung überbaut werden.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet besteht ein separater Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

zwischen Silberstraße und innerer Ringstraße und als Bestandteil von Verkehrsanlagen

- Pflanzgebot Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Bei Festsetzungen auf privater Grünfläche ist die Lage der im Plan eingetragenen Baumstandorte innerhalb des Grundstücks nicht verbindlich. Festsetzung zur grünplanerischen Einbindung auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche sind standortverbindlich.

- Pflanzerschutz von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Als Festsetzung auf privater und öffentlicher Grünfläche.

Die vorhandenen Feldgehölzhecken sind zu erhalten

II. Hinweise

- 3.1 Grundstückseigentümer, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, werden auf mögliche Lärmbelästigungen sowie Emissionen z.B. durch den Weidegang von Tieren, Silagen oder Düngearbeiten auf dem Nachbargrundstück hingewiesen. Besonders im Westen des Baugebietes muß mit Emissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung (Weidehaltung) gerechnet werden. Obiges gilt ebenfalls für mögliche Lärmbelästigungen durch die südwestlich des Plangebietes befindliche Kirche mit Glockenturm.
- 3.2 Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
- 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 Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung vorgesehen.
- 3.5 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 Reststoffüberwachungs-Verordnung wird hingewiesen.

- 3.6 Baustellenabfälle sind soweit als möglich in verwertbare/nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.
- 3.7 Im Zuge des Straßenbaus sind Bordsteine und Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken zu dulden.
- 3.8 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.
- 3.9 Bei Antreffen von Müllablagerungen oder Verunreinigungen des Baukörpers bzw. Bodens, ist sofort das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes zu verständigen.

Aufgestellt vom Planfertiger

Gebilligt vom Gemeinderat,
Gemeinde Herbertingen am

..... 31.03.1999 beschlossen

Ravensburg, den 23.03.1999

Herbertingen, den.....06.04.1999.....

**Verfahrensvermerke: Bebauungsplan „Steigacker II“
Aufstellg. Bebauungsplan**

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	am	15.01.1997
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	am	24.01.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	am	21.01.1997
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	03.02.1997
Auslegungsbeschuß (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	02.07.1997 / 29.07.1998
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	11.07.1997 / 07.08.1998
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	21.07.1997 / 17.08.1998
	bis	25.08.1997 / 18.09.1998
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am	31.03.1999

Ausgefertigt:
Herbertingen, den 06.04.1999



.....
Abt, Bürgermeister

.....
11. 05. 99

am
20. 05. 99
am

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

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gem. § 10 Abs. 3 BauGB n.F.

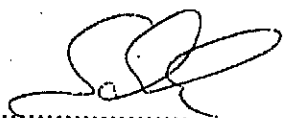
Verfahrensvermerke

Änderung des Bebauungsplans „Steigäcker II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Beschluss des Gemeinderats	am 10. April 2002
Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Herbertingen	am 18. April 2002
Beteiligung der Eigentümer	vom 22. April 2002 bis 3. Mai 2002
Satzungsbeschluß	am 15. Mai 2002

Ausgefertigt:
Herbertingen, den 24. Juni 2002




.....
Schrenk, Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung

am 7. November 2002

Bekanntgegeben dem Landratsamt Sigmaringen

am 28. November 2002

