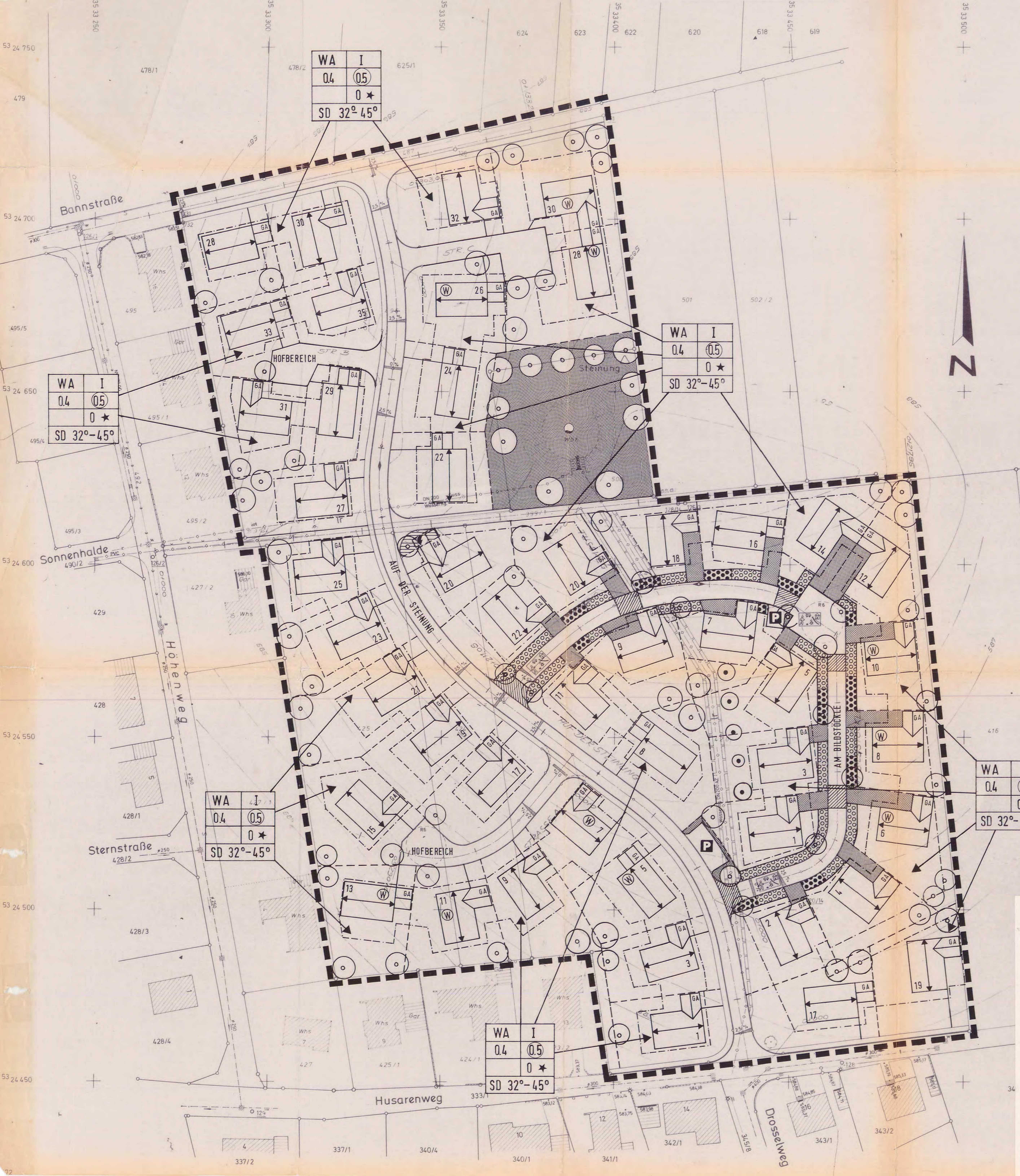


Bebauungsplan "Steinung" Gemeinde Herbertingen

Festlegung der Eingangsfußbodenhöhen (EFH)

Höhenangaben beziehen sich auf Meereshöhe

Gebäude:	Festlegung EFH:	Gebäude:	Festlegung EFH:
Husarenweg 17	585,40	Auf der Steinung 19	588,00
" 19	585,70	" 20	588,20
Am Bildstöckle 1	587,40	" 21	588,10
" 2	586,60	" 22	588,20
" 3	587,80	" 23	588,20
" 4	587,40	" 24	588,00
" 5	588,30	" 25	588,20
" 6	587,60	" 26	588,00
" 7	589,10	" 27	588,20
" 8	588,00	" 28	589,20
" 9	589,20	" 29	588,00
" 10	588,50	" 30	589,20
" 11	587,80	" 31	586,50
" 12	589,20	" 32	588,00
" 14	589,20	" 33	586,50
" 16	589,60	" 35	587,70
" 18	589,50	Bannstraße 28	584,90
" 20	589,20	" 30	585,90
" 22	589,10		
Auf der Steinung 1	585,10		
" 3	586,60		
" 5	586,90		
" 7	587,60		
" 8	587,60		
" 9	586,70		
" 11	586,00		
" 13	585,60		
" 15	585,60		
" 17	587,80		

S. Vereinfachte Änderung vom 12. 07. 1985

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N (Überholt!)

zum Bebauungsplan "Steinung", Gemeinde Herbertingen

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBL. 1 Seite 2256) -BBauG- zuletzt geändert am 06.07.1979.
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBL. 1 Seite 1763) -BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 30.07.1981.
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 -BBauG-)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Gaststätten sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz, § 22 Baunutzungsverordnung "Offene und abweichende Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan. Grundsätzlich sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer länge von höchstens 50 m zu errichten, jedoch sind Garagen entsprechend den Ausführungen unter 1.5 Satz 7 möglich bzw. zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig unter den nachfolgenden Einschränkungen:

1. Holzschuppen

Die Erstellung von Holzschuppen kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

Die Grundfläche darf maximal 15 m² und die Firsthöhe 3,20 m, gemessen vom vorhandenen Gelände nicht überschreiten.

Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten ist nicht zugelassen. Das Gebäude ist in Holz zu erstellen.

Dachform : Satteldach 32 ° bis 45 ° Dachneigung
Dacheindeckung : Holz- oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

2. Gewächshäuser

Die Erstellung von Gewächshäusern kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

Die Grundfläche darf max. 8 m² und die Firsthöhe 2,00 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

3. Überdachte Freiplätze

Die Erstellung von überdachten Freiplätzen kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

Die Grundfläche darf 20 m² und die Firsthöhe 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Fußboden, nicht überschreiten.

4. Kleintierställe

Die Erstellung von Kleintierställen kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus und nachbarliche Interessen nicht berührt werden. Die Grundfläche darf max. 8 m², die Traufhöhe max. 1,80 m betragen und die Firsthöhe max. 2,75 m betragen, gemessen vom vorhandenen Gelände.

Die unter Ziffer 1, 2 und 4 genannten Nebenanlagen sind jeweils nur einmal auf einem Wohngrundstück zulässig.

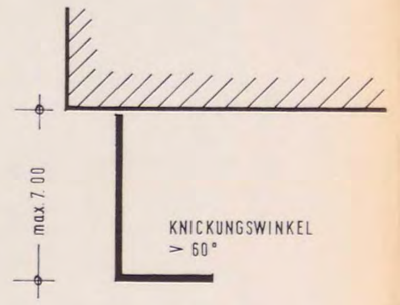
Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen (nach Ziff. 1 - 4) zulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:

Kleinschwimmhallen, die die Grundfläche von 12 m² oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten, gemessen vom vorhandenen Gelände; stationäre Antennenanlagen.

5. Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin sind die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens in der nicht bebaubaren Fläche zulässig.

6. Im Einzelfall ausnahmweise zugelassen sind Sichtschutzwände mit den unter 2.4 festgelegten Anforderungen, soweit Belange des Städtebaus sowie Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden. Die maximale Ausdehnung der Sichtschutzmauer darf 7 m, gemessen von der Außenwand des Hauptbaukörpers, nicht überschreiten. Die gesamte Abwicklungslänge der Sichtschutzmauer darf max. 11,00 m betragen, wobei die maximale Seitenlänge der Mauer ohne mindestens 60° Knickung 7,00 m beträgt. Der Mindestabstand zur Straße beträgt 2,00 m.
(Letzter Abschnitt gilt nur für den gesondert ausgewiesenen Bereich der Wohnstraße). Außerhalb des ausgewiesenen Bereichs für die Wohnstraße sind Sichtschutzmauern nicht zulässig.



1.5 Flächen für Garagen

Garagen sind am Haus im Bereich der dafür eingetragenen Stellen zu errichten. Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.
In den Hofbereichen ist in den im Plan dargestellten Ausnahmefällen eine Unterschreitung dieses 5,00 m Abstandes, in dem im Plan festgesetzten geringen Umfang, möglich. Von der Festsetzung der Stellung der Garagen können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden.
Garagen sind als Anbau an das Wohnhaus unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach unter Einbehaltung der vorgeschriebenen Dachneigung zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden.
Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung des Grenzabstandes zulässig. Die Grenzbebauung dieser Garagen darf max. 9 m betragen.
Andere Dachformen sind nicht möglich. Garagen sind im Untergeschoß nicht zulässig. Garagen im EG des Hauses sind ausnahmsweise zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Sockelhöhe

2.1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan.
Dachaufbauten sind allgemein zulässig.
Dachaufbauten in Form von kleinen Einzelgauben sind als Ausnahme (Dachgaubenbreite max. 1,90 m) zulässig, ebenso Oberlichter, die durch pultdachartige Versetzung der Dachflächen innerhalb der zugelassenen Dachformen entstehen. Die Breite der Dachversätze darf jedoch max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Ebenso darf die Summe der Breitenmaße der Einzelgauben max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind max. einer pro Wohngebäude und max. 2,75 m breit zulässig. Die Dächer sind mit ziegelroten (Farbe zwischen naturrot und rotbraun) Materialien einheitlich einzudecken. Der Dachüberstand muß mindestens 0,30 m und max. 1,20 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäudevor- und rücksprünge. Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, den Dachvorsprüngen und Garagenvorbauten, mit der Unterkante Dachsparren), bezogen auf die EFH, darf maximal bei eingeschossiger Bauweise 3,10 m nicht überschreiten. Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge in der Fassade fällt nicht unter diese Bestimmung.
In den Fällen zusammengebauter Garagen muß die Traufhöhe der Nachbargarage entsprechen. Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen beträgt die max. Traufhöhe 2,50 m. Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich. Krüppelwalme bei Satteldächern sind zulässig. Winkelhäuser sind auf den dafür ausgewiesenen Grundstücken zulässig. Die EFH ist für jedes Haus und jede Garage + 20 cm festgelegt.
Die max. Firsthöhe beträgt 9,50 m über der festgelegten EFH.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Auffüllungen an der Gebäudefassade dürfen max. 1,00 m betragen. Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1:3 nicht überschreiten. Die Böschungskronen sind entsprechend auszurunden.

Die notwendigen Leitungen und Masten für die Ortsbeleuchtung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

2.3 Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden. Pro Haus ist nur 1 Dachantenne für den Rundfunk- und Fernsehanschluß zulässig, soweit durch die Gemeinde oder andere Träger keine Gemeinschaftsantenne erstellt wird.

2.4 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig. Asbestzementverkleidungen (z.B. Eternit), blankes Aluminium oder Blech sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

Stützmauern sind nicht zulässig.

Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet (max. 1,80 m), nur zugelassen, wenn sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden (türartige Durchgänge von max. 1,30 m Breite sind möglich) und aus denselben Materialien sind und somit als gestalterische Einheit wirken.

Sichtschutzmauern in gesondert ausgewiesenen Bereichen der Wohnstraße sind bei nachträglicher Herstellung genehmigungspflichtig.

Sonstige Sichtschutzmaßnahmen sind nur in Form von Bepflanzungen zulässig.

Als Material dürfen für die Sichtschutzwände und -mauern nur Naturstoffe (z.B. Beton gestockt und Mauerwerk verputzt) verwendet werden. Kunststoffe sind unzulässig.

Als Ausnahme ist im Einzelfall unter besonderer Abwägung städtebaulicher Belange zur Nutzung der Sonnenenergie eine Abweichung in der äußeren Gestaltung möglich (z.B. großflächige Südverglasungen).

2.5 Einfriedungen überholt!

Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig. Im Bereich der Wohnstraßen sind jedoch Zäune im Zwischenbereich von der Straße zur Hausvorderkante prinzipiell nicht zulässig.

2.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Das gesamte Plangebiet muß entsprechend seiner landschaftlichen Lage mit Bäumen und Büschen bepflanzt werden. Im Übergangsbereich zwischen Baugebiet und Wasserreservoir (im Plan besonders eingetragen) muß eine Unterschreitung der notwendigen Grenzabstände geduldet werden zur Pflanzung hochstämmiger Bäume.
Die im Plan eingetragenen Obstbäume sind zu erhalten.

2.7 Außenanlagen/Wohnstraßengestaltung

Die Gestaltung der Wohn- und Spielstraße und eines parallel zur ausgewiesenen Fahrfläche 3 m breiten Streifens innerhalb der Privatgrundstücke wird von der Gemeinde gestaltet. Dies vor allem im Hinblick auf Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Geländeangleichungen. Diese Flächen werden von der Gemeinde bepflanzt und sind nach der Pflanzung von den Privateigentümern zu dulden und zu erhalten.

Innerhalb dieses 3 m breiten Streifens werden einheimische hochstämmige Bäume sowie einheimische Sträucher in Form einer aufgelockerten, standortgemäßen Begrünung als Pflanzgebot zwingend vorgeschrieben.
Die Oberflächenbefestigung der einzelnen Zufahrtsbereiche zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt sowie zusammenliegende Hausvorbereiche müssen innerhalb der im Plan dargestellten Bereiche einheitlich gestaltet (gleiche Materialien aller zusammengehörenden Hofbereiche) werden. Die Gemeinde legt für jeden Hof diese Materialien fest. Zulässig sind Betonverbundpflastersteine rechteckig oder quadratisch, Natursteinbeläge. Teerflächen sind nur zulässig, wenn sie durch Natursteinpflasterbänder bzw. Flächen gegliedert werden (Anteil des Natursteinpflasters mindestens 6 % der befestigten Fläche).

Die Gemeinde erstellt als Anlage zum Bebauungsplan einen Gestaltungsplan. Die Bauherren haben bei Vorlage der Baugesuchsunterlagen einen skizzenhaften Gestaltungsplan, mit allen wesentlichen Gestaltungsmerkmalen und Materialien mit der Gemeinde abzustimmen und festzulegen.

Hinweis zu Punkt 2.7

Bei der Gestaltung der Wohnstraße ist nach § 42 Abs. 4 a STVO das Landratsamt -Untere Straßenverkehrsbehörde- und die Polizei -Polizeidirektion- zu beteiligen.

2.8 Garagen und Stellplätze

Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für PKW nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist zumindest ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.

Aufgestellt vom Planfertiger
Ravensburg, den 25.03.1985

Gebilligt vom Gemeinderat
Herbertingen, den 03. APR. 1985

gez. Abt
Bürgermeister

LEGENDE

WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
0.4	Grundflächenzahl
(0.5)	Geschoßflächenzahl
0	Offene Bauweise
★	Garagen abweichende Bauweise
SD	Satteldach
	Baugrenze
	Firstrichtung
GA	Garage mit Zufahrt bzw. Stauraum
(W)	Winkelhäuser zulässig
	Leitungsrecht für die Allgemeinheit
	Fußweg Fahrbahn
	Wohn- und Spielstraße
	Private Grundstücksfläche von der Gemeinde zu gestalten (Bepflanzung dichtere Hecke)
	Private Grundstücksfläche von der Gemeinde zu gestalten (lockere Bepflanzung)
	Private Zufahrt und Hofbereiche Gestaltung siehe textliche Festsetzungen
	Öffentliche Grünfläche
	Gestaltung im Straßenbelag
	Pflanzgebot/Pflanzerhalt
	Versorgungsanlagen Elektrizität (Umspannstation)/Wasser (Hochbehälter)
P	Öffentliche Parkplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
Dachform, Dachneigung	

Verfahrensvermerke:

Änderung des BBP „Steinung"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB

Beschluß des Gemeinderats	am	16.07.1997
Veröffentlichung des Beschlusses	am	25.07.1997
Beteiligung der Eigentümer	vom	25.07.1997
	bis	18.08.1997
Satzungsbeschluß	am	10.12.1997

Ausgefertigt:
Herbertingen, den 12.01.1998

GEMEINDE HERBERTINGEN · LKR. SIGMARINGEN

Abt, Bürgermeister

Angezeigt dem Landratsamt Sigmaringen am 15. 01. 98

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 12 BauGB am 30. 01. 98

08.03.1991

Genehmigt!
Sigmaringen, den 22. April 1985
Landratsamt

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

ausgefertigt:
Bürgermeisteramt Herbertingen, den 24.02.1992
Abt Bürgermeister

GEMEINDE HERBERTINGEN · LANDKREIS SIGMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN STEINUNG HERBERTINGEN

M 1:500

DIPL. ING. D. RÄDLE
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER SRL
OLGASTRASSE 10
7980 RAVENSBURG