

Bebauungsplan “Am Mühlberg” in Marbach Gemeinde Herbertingen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen




A) RECHTSGRUNDLAGEN

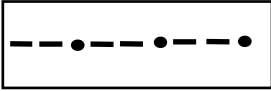
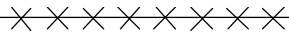
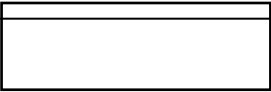
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (BGI. S. 252)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20) m.W. vom 18.02.2006

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

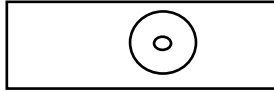
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO

	2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)1	BauGB
GRZ =0,3		max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ =0,6		max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
WH = 6,50 m		Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Aussenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial). Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe /2 = Mittelwert)	§ 16(3)2	BauNVO
GH = 9,00 m		Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH		Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.	§ 9(3)	BauGB
	3.	Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauGB
	3.1.1	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2	Hausformen		
	3.2.1	Einzelhaus und Doppelhaus entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil		
	3.2.2	Nur Einzelhaus zulässig.		

	3.3	<p>Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.</p>	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.5	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5)	BauNVO
	4.	<p>Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind:</p>	§ 9(1)2+4	BauGB, §23 BauNVO
	4.1	nichtüberdachte Stellplätze		
	4.2	Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.		
	4.3	Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m ³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m ³ .		
	5.	Öffentliche Verkehrsflächen	§ 9(1)11	BauGB
	5.1	Straßenfläche		
	6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1)20 i. V. mit § (1)25a+b	BauGB BauGB
	6.1	<p>Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht direkt in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen. Das von der Ableitung in den Abwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen. Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück auf dem es anfällt gepuffert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Retentionszisternenanlagen hergestellt werden. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig (siehe hier auch Festlegungen Örtliche Bauvorschriften).</p>	§ 9(1)20	BauGB
	6.2	Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.		

(z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)

6.3 Einzelpflanzgebote



Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 12/14 cm.
Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 1+2

Die Lage des Baumes auf dem Grundstück ist freigestellt.

Aus diesen beiden Pflanzlisten kann im gesamten Planungsbereich frei gewählt werden.

Bäume der Pflanzliste 1
(Bäume mit großem Kronenvolumen)
Obsthochstammbäume
Esche Fraxinus exelsior
Birke Betula pendula
Schwarzerle Alnus glutinosa
Vogelkirsche Prunus avium

Bäume der Pflanzliste 2
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)
Eberesche Sorbus aucuparia
Hainbuche Carpinus betulus
Feldahorn Acer campestre
Traubenkirsche Prunus padus

Öffentliche Grünfläche



7. **Wohnungen** § 9(1) 6 BauGB

Pro Einzelgebäude sind maximal 3 Wohnungen, bei einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig in dem dafür ausgewiesenen Teilbereich des Geltungsbereiches.
(siehe Eintrag Nutzungsschablone)

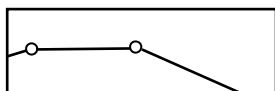
8. **Planbereich** § 9(7) BauGB



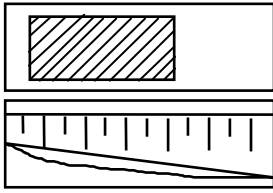
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE

Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld:

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.

Kreisstraße 8258 im Umfeld:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen im Immissionsbereich der Kreisstraße 8258 befinden und eventuell aktiv oder passiver Schallschutz- oder anderer Immissionsschutzmaßnahmen vom Grundstückseigentümer vorzunehmen sind. Ansprüche an die Gemeinde oder das Landratsamt wegen möglicher Störungen können nicht erhoben werden.

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

Archäologische Denkmalpflege

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.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 1,0 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich und zu dulden.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

- Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser an-

fallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ravensburg – Gesundheitsamt hingewiesen.

Insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) stehen jedoch hygienische Bedenken entgegen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand / Grundwasserschutz

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Das Niederbringen von Erdwärmesonden und Wasserpumpen ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen möglich. Ein wasserrechtliches Verfahren ist aber vorab notwendig. Flurstücksgenaue Überprüfung des Sachverhaltes und eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt –Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz- auf eine entsprechende Anfrage. Für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl) ist die Anlagenverordnung –VawS- vom 11. Februar 1994 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten, danach sind Öllagerstätten dem Landratsamt mitzuteilen und ggf. Prüf- und Wartungspflichtig.

Bestehender Kiesabbau

Östlich des geplanten Baugebietes befindet sich eine genehmigte Kiesabbaustelle mit Bestandsschutz. Die genehmigte Gesamtlaufzeit reicht bis ins Jahr 2026.

Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen

Zum „Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen“ Nr. 437-125 (Marbach-Süd) ist festzuhalten, dass mit dessen Ausweisung im Teilregionalplan „Oberflächennahe Rohstoffe“ noch keine umfassende Abwägung mit anderen Nutzungsmöglichkeiten stattgefunden hat. Da die Grenze des Bebauungsplanes rund 200 m von der Grenze des Sicherungsbereiches entfernt liegt, räumt die Gemeinde der Siedlungsentwicklung an der geplanten Stelle den Vorrang vor der Rohstoffgewinnung am Rande des „Bereiches zur Sicherung von Rohstoffvorkommen“ nach Plansatz 2.1.3 des Teilregionalplanes „Oberflächennahe Rohstoffe“ ein. Das geplante Baugebiet erlaubt die Realisierung eines späteren Kiesabbaus in dem „Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen“, erfordert aber gegebenenfalls in einer Einzelfallprüfung die Einrichtung notwendiger Schutzmaßnahmen im Randbereich eines späteren Kiesabbaus z.B. durch Schüttung eines Lärmschutzwalls).

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 07.07.2008
zuletzt geändert am 28.01.2009
geändert am 08.02.2012

Anerkannt:
Herbertingen, den 29.03.2012

gez. Bürgermeister Schrenk

Aufgestellt:
Altshausen, den 07.07.2008,
zuletzt geändert am 28.01.2009



.....
Roland Groß

Geändert am: 08.02.2012

gez. Juliane Stolz
–Gemeinde Herbertingen–

Verfahrensvermerke:

**Bebauungsplan „Am Mühlberg“
Gemarkung Marbach**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	07.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	15.12.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	15.12.2011 Auslegung vom 22.12.2011 – 23.01.2012
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)	19.12.2011 Frist bis 23.01.2012
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BuGB)	08.02.2012
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16.02.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	23.02.2012 bis 26.03.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	28.03.2012
Ausgefertigt Herbertingen, den 29.03.2012	gez. Schrenk, Bürgermeister
Genehmigt durch das Landratsamt Sigmaringen (§ 10 Abs. 2 BauGB n.F.) Rechtskräftig durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB n.F.)	05.04.2012
Ausgefertigt Herbertingen, den 05.04.2012	gez. Schrenk, Bürgermeister