

19.07.95

04.09.96 / 1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN 'BREITE III'**1. ABSCHNITT**

Gemeinde Herbertingen, Ortsteil Marbach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Kraft getreten am 01.07.1987, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990.
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993.
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990. (BGBl. I S. 58)
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (BGBl. S. 770), geändert durch Gesetze vom 1.4.1985, vom 22.2.1988 und vom 17.12.1990.
5. Ergänzende Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9 - BBauG und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO

2.1. Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan.

Im UG ist ausnahmsweise ein Vollgeschoß möglich, sofern die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl eingehalten wird, sowie nachbarliche und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

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

3.1 Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan

O* = "Offene und abweichende Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 Metern zu errichten, jedoch sind Garagen mit nachfolgend definierten Einschränkungen möglich bzw. zulässig.

3.2 Im gesamten Baugebiet sind pro Einzelgebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO Stellung der baulichen Anlagen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Einzelhäuser entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

5.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 3 BauNVO § 14 BauNVO

5.1 Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus sowie nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Oberfläche der Zufahrt ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

5.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Folgende Nebenanlagen sind mit den nachfolgenden Einschränkungen ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

- a) Bauliche Anlagen mit über 5 m² jedoch maximal 18 m² Grundfläche wie Gerätehütten, Geschirrhütten und Gebäuden zur Lagerung von Holz und Kohle oder sonstigen Zwecken, sind in Holz zu erstellen.

Die gesamte Gebäudehöhe darf 3,20 m, gemessen vom bestehenden Gelände, nicht überschreiten.

Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten, ist nicht zugelassen.

Der Außenanstrich ist nur mit Lasuren in Holztönen zugelassen.

Dachform: Satteldach mindestens 18° Dachneigung,
Dacheindeckung: Holz- oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

b) Gewächshäuser

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

Die gesamte Gebäudehöhe darf 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

c) Überdachte Freiplätze

Überdachte Freiplätze sind zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt, in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Eindeckung der Freiplätze muß zwischen den Sparren aus transparentem, lichtbeständigem Material erfolgen. Die Höhe der Freiplätze ist auf 2,50 m, gemessen von vorhandenem Gelände beschränkt.

d) Pergolen

Die Erstellung von Pergolen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Pergolen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt, in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Grundstücke dürfen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziff. a) und b) genannten Nebenanlagen mit max 3 % der Grundstücksfläche bebaut werden.

Die unter Ziff. a) und b) genannten Nebenanlagen sind jeweils nur einmal auf einem Wohngrundstück zulässig.

Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:

Kleinschwimmbädern, die Größe von 12 m² oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Amateurfunken in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

5.3 Versorgungsflächen

§ 9 (1) 12 BauGB

5.3.1. Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

5.3.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für Straßenbeleuchtung zu dulden.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

- 6.1 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind zu vermeiden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 6.2 Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. (z.B. Rasen-gittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).
- 6.3 Das Aushubmaterial der Baugrube ist soweit als möglich als Auffüllung auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwenden.

7.0 Flächen für Garagen

- 7.1. Garagen sind im Bereich der dafür eingetragenen Stelle zu errichten . Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.
- 7.2 Für sämtliche Gebäude sind die Garagen als Anbau an das Wohnhaus oder als abgelöster Baukörper unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach bzw. Walmdach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung zu erstellen. Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig.
- 7.3 Für die Gebäude Nr.1 - 7 können die Garagen alternativ als begrüntes Flachdach ausgeführt oder im Hauptbaukörper im Hanggeschoß untergebracht werden.
- 7.4 Von den Festsetzungen 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.

8.0 Schutzflächen

- 8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.(§ 9, (1) 21 BauGB
- 8.2 Sämtliche Rechte sind durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu sichern.

9.0 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 9.1 Auf den mit Pflanzgebot dargestellten Standorten sind hohe, großkronige und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2 Auf den mit Pflanzbindung dargestellten Standorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzerhalt)
- 9.3 Auf jedem Grundstück ist zwingend mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Eingangsfußbodenhöhe (EFH)

1.1 Dachneigung und Dachform, Eingangsfußbodenhöhe (EFH)

Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich.

Dachaufbauten sind zulässig.

Bei den Garagen beträgt die Minstdachneigung bei Satteldächern 25°.

Eine Verschwenkung der Firstrichtung ist für alle Gebäude bis zu einem Winkel von +/- 10° möglich.

Die EFH ist festgelegt als Oberkante Rohfußboden. Sie ist für jedes Gebäude separat festgelegt.

Als Festlegung gelten die Geländeschnitte.

Die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegenden Geländeschnitte mit den Eintragungen der Gebäude einschließlich der festgelegten EFH sind Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem ursprünglichen Gelände anzupassen.

Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1:3 nicht überschreiten. Die Böschungskronen sind entspr. abzurunden.

Abtreppungen sind nur mit Palisaden zulässig.

Für alle Gebäude muß die Geländeaufschüttung lt. dem als Anlage beigefügten Geländeschnitt in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde erfolgen.

Für sämtliche Gebäude ist eine hangseitige Aufschüttung bis max. zur EFH in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zulässig.

Für die Festlegung und Beurteilung der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sind mind. 2 Geländeschnitte in Ergänzung des amtlichen Lageplans durch den Geometer dem Baugesuch beizulegen. (In diesen Geländeschnitten muß die geplante Veränderung des ursprünglichen Geländes an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit dargestellt werden).

Im Bereich des Übergangs des Baugebietes zur Landstraße und im Planteil eingetragen ist ein kleiner Erdwall lt. den jeweiligen Geländeschnitten zwingend durchgehend herzustellen bzw. zu dulden.

D) Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan gibt es eine Örtliche Bauvorschrift, in der weitere Regelungen enthalten sind.

1. **Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt:**
Sollten bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden, muß das Landesdenkmalamt sofort benachrichtigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
2. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.

3. 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.

4. Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der bestehenden und zukünftig eher noch steigenden Verkehrsbelastung der talseitig verlaufenden Landesstrasse werden aktive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden wie z.B. Schallschutzfenster in den Aufenthaltsräumen empfohlen. Weiterhin wird eine zweckmäßige Grundrißplanung mit Ausrichtung von Schlafräumen auf die der Strasse abgewandten Gebäudeseite empfohlen.

Verfahrensvermerke:

Änderung des BBP

im vereinfachten Verfahren

Beschluß des Gemeinderats		04.09.1996	und	13.11.1996
Beteiligung der Eigentümer	am	09.09.1996	und	05.11.1996
durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt	am			22.11.1996
Satzungsbeschluß	am	19.02.1997		

Ausgefertigt:
Herbertingen, den 03.03.1997



.....
Abt., Bürgermeister

Angezeigt dem Landratsamt Sigmaringen am

.....
25. 03. 97
.....

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB

am

.....
21. 03. 97
.....