

**Bebauungsvorschriften
(Planungsrechtliche Festsetzungen)
zum Bebauungsplan „Schule I“
Gemarkung Marbach**

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) für Baden- Württemberg i.d.F
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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

Mischgebiet (MI – gemäß § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO. Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO und Nutzungen nach Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

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

§§ 16 – 21 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan. Geregelt durch Festlegungen der Grundflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 22 BauNVO „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. Garagen sind entsprechend den Ausführungen unter 2.6 und den Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften möglich bzw. zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (s. Planeintrag). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise Zulassung von Nebengebäuden in der nicht überbaubaren Fläche nur mit Zustimmung des Gemeinderats, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Belange dem entgegenstehen.

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

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe = Rohbaumaß), gemessen über NN (siehe einschriebe im Plan). Die EFH bezieht sich auf die im Plan dargestellte Lage der Gebäude. Berechnungsgrundlage ist die Straßenplanung. Verändert sich bei der Realisierung der Straßenplanung deren Höhenlage, so sind die festgesetzten EFH in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde entsprechend anzupassen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe können auf Nachweis im Baugesuch bis zu 30 cm über- und bis zu 30 cm unterschritten werden.

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

Garagen sind am Haus im Bereich der dafür eingetragenen Stellen zu errichten. Von der Festsetzung der Stellung der Garagen können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden, falls nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden. Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindesten 5,00 m einhalten.

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

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

3. Hinweise

- 3.1** 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)
- 3.2** 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 Reststoffüberwachungsverordnung wird hingewiesen.
- 3.3** 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.
- 3.4** Bei Antreffen von Müllablagerungen oder Verunreinigungen des Baukörpers bzw. Bodens, ist sofort das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes zu verständigen.
- 3.5** Vor Beginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie notwendige Verlegungen im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.
- 3.6** „Sollten während der Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.“

Ausfertigung:

Der textliche Inhalt dieser Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Herbertingen vom 29.02.2012 überein.

Aufgestellt:
Herbertingen, den 29.02.2012

Ausgefertigt:
Herbertingen, den 01.03.2012

gez. Michael Schrenk
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Änderung Bebauungsplan Schule I und Örtliche Bauvorschriften Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	29.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	19.01.2012/08.03.2012 wg. Verfahrensänderung
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.01.2012/29.02.2012 wg. Verfahrensänderung
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.01.2012 Übernahme ins Verfahren nach § 13 a
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.01. – 27.02.2012 Übernahme ins Verfahren nach § 13 a
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	12.01.2012 Frist bis 27.02.2012 Übernahme ins Verfahren nach § 13 a
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	29.02.2012
Ausgefertigt Herbertingen, den 01.03.2012	gez. Schrenk, Bürgermeister
Genehmigt durch das Landratsamt Sigmaringen (§ 10 Abs. 2 BauGB n.F.) Rechtskräftig durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB n.F.)	08.03.2012
Ausgefertigt Herbertingen, den 09.03.2012	gez. Schrenk, Bürgermeister