

**Bebauungsvorschriften
(Planungsrechtliche Festsetzungen)
zum Bebauungsplan „Kirchäcker II“
Gemarkung Mieterkingen**

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.

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 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

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).

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 22 Abs. 2 BauNVO „offene Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan. Im Baugebiet sind entsprechend Planeintrag nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (s. Planeintrag).

Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

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

Stellung des Hauptbaukörpers gemäß Firstrichtung. Bei Gebäuden mit allseitig eingetragenen Firstrichtungen ist diese wählbar. In diesem Fall kann die Firstrichtung so gewählt werden, dass sie ökologisch optimal ist.

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

Einzel- und Doppelgaragen bzw. überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erstellen.

Offene Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, sofern kein privates Pflanzgebot oder eine Sichtfläche ausgewiesen ist.

2.8 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. Grundstückseigentümer, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, werden auf mögliche Lärmbelastigungen sowie Emissionen z.B. durch den Weidegang von Tieren, Silagen oder Düngearbeiten auf den Nachbargrundstücken hingewiesen. Besonders im Südosten des Baugebietes muss mit Emissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung (Weidehaltung) gerechnet werden. Obiges gilt ebenfalls für mögliche Lärmbelastigungen durch die südlich 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 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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 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.
- 3.5 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.
- 3.6 Bei Antreffen von Müllablagerungen oder Verunreinigungen des Baukörpers bzw. Bodens, ist sofort das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes zu verständigen.
- 3.7 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.
- 3.8 An das ausgewiesene Baugebiet grenzt im Osten die B 32, Herberlingen – Bad Saulgau an. Auf die daraus ausgehende Immissionen (Lärm, Abgase) und deren Duldung wird hingewiesen. Es wird empfohlen, bei der Erstellung von Gebäuden entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Bei Bebauung der Grundstücke, die im Plan mit dem Vermerk „Schallschutzmaßnahmen vorgesehen“ gekennzeichnet sind, ist im Baugesuch ein Schallschutznachweis beizufügen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund des Gutachtens des Büros ISIS vom Juli 2000 und des Beschlusses des Gemeinderates vom 02.08.2000 seitens der Gemeinde nicht vorgenommen, so dass die Bauherren passive Schallschutzmaßnahmen wegen der Immissionen der B 32 vornehmen werden müssen. Als passive Schallschutzmaßnahme kommen u.a. folgende Maßnahmen in Betracht:

Bei der Grundrissplanung dieser Gebäude soll darauf geachtet werden, dass die Garagen in Richtung B 32 an den Hauptbaukörper angebaut werden, die Wohn- und Schlafräume in Richtung Südwesten liegen und möglichst ein Belüftungssystem innerhalb des Hauses ein Öffnen der nordöstlichen Fenster entbehrlich werden lässt.

- 3.9** Da einzelne Grundstücke nicht direkt mit den Sammelfahrzeugen zur Müllentsorgung angefahren werden können wird bei den betroffenen Grundstücken im Kaufvertrag auf die Bereithaltung des Müllgefäßes zur Leerung an der Haupteinfahrtsstraße hingewiesen.

Ausfertigung:

Der textliche Inhalt dieser Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Herbertingen vom 13.04.2011 überein.

Aufgestellt:
Herbertingen, den 23.02.2011

Ausgefertigt:
Herbertingen, den 13.04.2011



Michael Schrenk
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Änderung Bebauungsplan Kirchäcker II Aufstellung Örtliche Bauvorschriften Verfahren nach § 13 BauGB

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	23.02.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	03.03.2011
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	23.02.2011
Auslegung öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.03.2011
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.03. – 11.04.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	24.02.2011 vom 10.03. – 11.04.2011
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	13.04.2011

Ausgefertigt
Herbertingen, den 13.04.2011




Schrenk, Bürgermeister

Genehmigt durch das Landratsamt
Sigmaringen (§ 10 Abs. 2 BauGB n.F.)
Rechtskräftig durch Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB n.F.)

28. Juni 2011

07. Juli 2011




Ausgefertigt
Herbertingen, den **08. Juli 2011**

Schrenk, Bürgermeister