

Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften



„Husarenäcker – 2. Änderung“

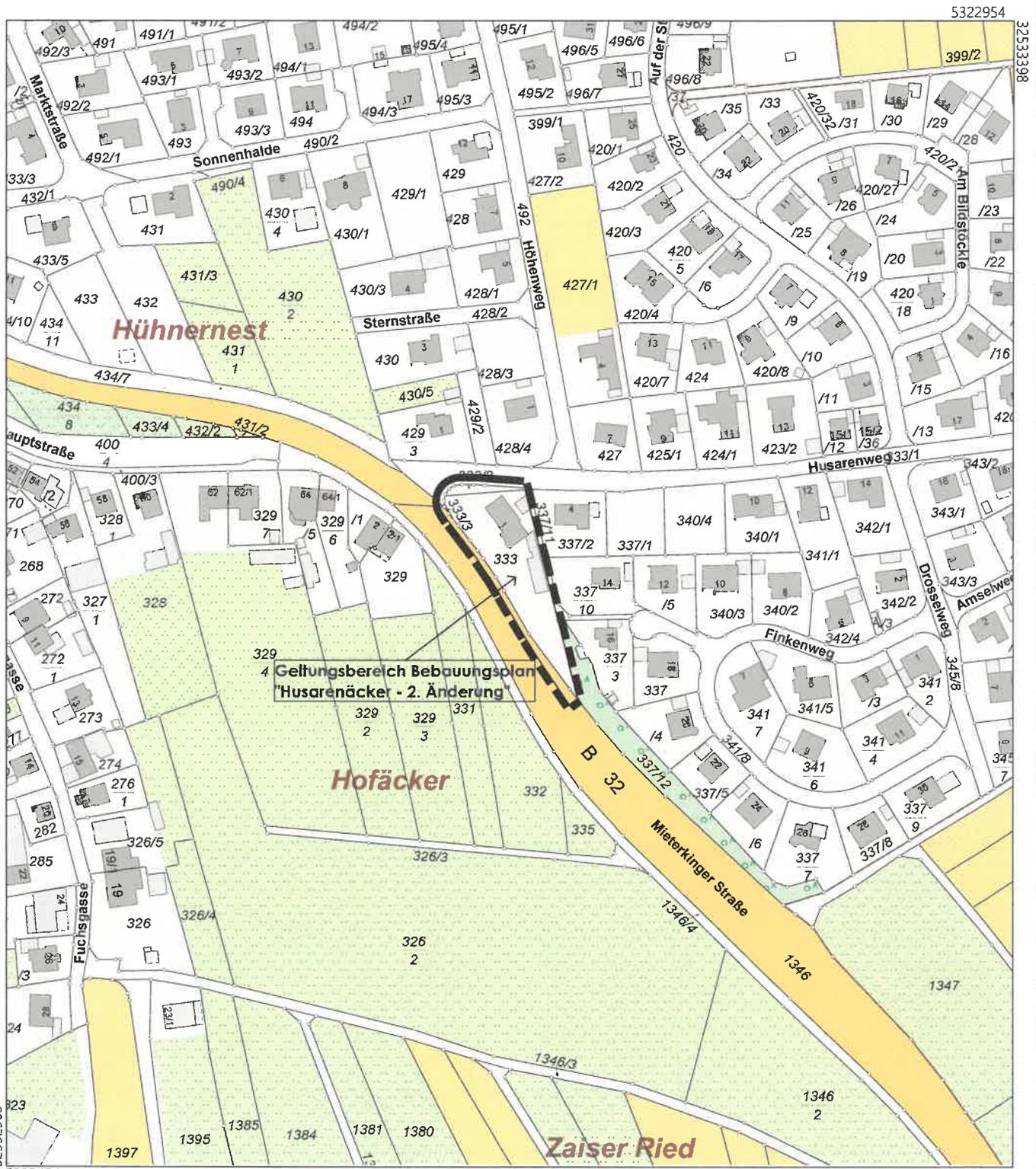
10.10.2022

Inhalt

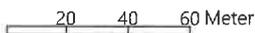
- 1 Übersichtsplan M 1 : 2500
- 2 Planteil M 1: 500
- 3 Textteil
- 4 Begründungen

Flurstück: 333
Flur:
Gemarkung: Herbertingen

Gemeinde: Herbertingen
Kreis: Sigmaringen
Regierungsbezirk: Tübingen



Maßstab 1:2500



**GEMEINDE HERBERTINGEN
BEBAUUNGSPLAN "HUSARENÄCKER - 2. ÄNDERUNG"**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

10.10.2022

Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften



„Husarenäcker – 2. Änderung“

Textteil

zugehörig zum zeichnerischen Teil vom 10.10.2022

10.10.2022

Gemeinde Herbertingen
Textteil und Verfahrenshinweise
zum
Bebauungsplan
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„Husarenäcker – 2. Änderung“

-
1. Rechtsgrundlagen
-
- 1.1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022
(BGBl. I S. 674)
-
- 1.2 Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021
(BGBl. I S. 1802)
-
- 1.3 Planzeichenverordnung
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
-
- 1.4 Landesbauordnung
(LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom
21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
-
- 1.5 Gemeindeordnung
(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung von 24.07.2000
(GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12. 2020
(GBl. S. 1095, 1098)

| | | |
|-------|--|--|
| 2. | Planungsrechtliche Festsetzungen | § 9 BauGB und BauNVO |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB § 1 (5) und (6) 1 BauNVO § 4 BauNVO |
| | WA | Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) und (2) BauNVO (siehe zeichnerischer Teil) Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 19 BauNVO |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,40 | Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl (siehe zeichnerischer Teil) |
| 2.2.2 | Gebäudehöhen z.B. WH max. 6,50 m | maximal zulässige Wandhöhe (siehe zeichnerischer Teil) Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung, bei Gebäuden mit Flachdach bis zur Oberkante der Attika. |
| | z.B. FH max. 9,00 m | maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach (siehe zeichnerischer Teil) Für Gebäude mit Pultdach wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 8,00 m begrenzt. Die max. zulässige Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dacheindeckung am First, bei Gebäuden mit Pultdach bis zum Schnittpunkt der Außenwandlinie mit der Oberkante der Dacheindeckung an der Firstseite. |
| 2.3 | Bauweise überbaubare Grundstücksfläche Stellung der Gebäude Stellplätze Nebenanlagen | § 9 (1) 2 und 4 BauGB §§ 12 und 14 (1) und (2) und §§ 22 - 23 BauNVO |

| | | |
|-------|---|--|
| 2.3.1 | Bauweise | Offene Bauweise |
| |  | nur Einzelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil) |
| |  | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe zeichnerischer Teil) |
| 2.3.2 | Baugrenze | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. (siehe zeichnerischer Teil) |
| 2.3.3 | Stellung der Gebäude | Zulässige Firstrichtungen der Hauptgebäude (siehe zeichnerischer Teil) |
| 2.3.4 | Garagen und Stellplätze | Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. (siehe zeichnerischer Teil) |
| | Flächen für Garagen und Stellplätze | Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. |
| 2.3.5 | Nebenanlagen | Die Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig, außerhalb davon, soweit sie Gebäude sind, nur bis max. 20 m ³ Brutto-Rauminhalt. Die Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind generell zugelassen. |
| <hr/> | | |
| 2.4 | Anzahl der Wohnungen | § 9(1)6 BauGB |
| | 2 Wo | in den mit Nutzungsschablone B bezeichneten Bereichen sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig. (siehe zeichnerischer Teil Nutzungsschablone B) |
| <hr/> | | |
| 2.5 | Verkehrsflächen | § 9(1)11 BauGB |
| 2.5.1 | F | Öffentliche Verkehrsflächen Fußweg (siehe zeichnerischer Teil) |

| | | |
|-------|--|---|
| 2.5.2 | | <p>Öffentliche Verkehrsflächen als Begleitflächen für Straßenbegleitgrün und Straßenentwässerung</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> <p>Für Grundstückszufahrten dürfen diese Flächen jeweils überfahren werden.</p> |
| 2.5.3 | Einfahrtsbereich | (siehe zeichnerischer Teil) |
| 2.5.4 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | (siehe zeichnerischer Teil) |
| <hr/> | | |
| 2.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 (1) 20 und 25 a BauGB |
| 2.6.1 | Pflanzgebote | <p>Pflanzgebot für Bäume</p> <p>Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste im Anhang zu ersetzen.</p> <p>Pflanzgebot für sonstige Bepflanzungen</p> <p>Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, und als solche dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotter-schüttungen sind nicht zulässig.</p> |
| 2.6.2 | Regenwasser-Bewirtschaftung | <p>Das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss soweit als möglich über begrünte Mulden mit mind. 30 cm grasbewachsener Oberbodenschicht versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich muss das Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Aus Gründen des Gewässerschutzes darf unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei für die Dacheindeckung nicht verwendet werden.</p> |
| 2.6.3 | Bodenschutz | Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen sind auf das unabdingbare Maß zu begrenzen. |

| | | |
|-------|--|--|
| | | Für die Befestigung von Stellplätzen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich. |
| 2.6.4 | Insektenschutz | Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Insekten |
| | Beleuchtung | sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Freiflächen nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse, und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit max. 3000 Kelvin (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden. |
| | Photovoltaikanlagen | sind für Photovoltaikanlagen nur Module zu verwenden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren. |
| <hr/> | | |
| 2.7 | Höhenlage der baulichen Anlagen | § 9 (3) 1 BauGB |
| | z.B. EFH 578,60 | Festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe EFH in Metern üNN (Rohfußboden) |
| | | (siehe zeichnerischer Teil) |
| | | Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 30 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen. |
| <hr/> | | |
| 2.8 | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen |
| | | hier: |
| | | - Bauweise |
| | | - Gebäudehöhen |
| | | - Anzahl der Wohnungen |
| | | - Höhenlage der Gebäude |
| | | (siehe zeichnerischer Teil) |
| <hr/> | | |
| 2.9 | Planbereich | § 9 (7) BauGB |
| | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Husarenacker - 2. Änderung“ |
| | | (siehe zeichnerischer Teil) |

| | | |
|-------|--|--|
| 3. | Örtliche Bauvorschriften | § 74 LBO und § 75 (3)2 LBO |
| 3.1 | Bauliche Gestaltung der Baukörper | § 74 (1) 1 LBO |
| 3.1.1 | Dachform | (siehe zeichnerischer Teil) |
| | SD | Für die Hauptgebäude ist in Bereichen mit Nutzungsschablone A als Dachform nur Satteldach zugelassen. Für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen. |
| | SD - WD – PD - FD | In Bereichen mit Nutzungsschablone B ist für die Hauptgebäude als Dachform auch Walmdach, Pultdach oder Flachdach zulässig. |
| 3.1.2 | Dachneigung | (siehe zeichnerischer Teil) |
| | DN 15° - 45° | Für Satteldächer ist in Bereichen mit Nutzungsschablone A eine Dachneigung von 15° bis 45° zugelassen. In Bereichen mit Nutzungsschablone B ist für Sattel- und Walmdächer eine Dachneigung von 15° bis 35° zugelassen. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen. |
| | DN 6° - 15° | Für Pultdächer wird die zulässige Dachneigung auf 6° bis 15° begrenzt. |
| 3.1.3 | Dacheindeckung | Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind Farbtöne von rot bis braun, oder von hellgrau bis dunkelgrau zu verwenden. Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung erwünscht. |
| 3.1.4 | Dachaufbauten | Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 32° als stehende oder als abgeschleppte Gauben zugelassen. Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. |
| 3.2 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | § 74 (1) 3 LBO |

| | | |
|-------|---------------------------------------|---|
| 3.2.1 | Gelände- veränderungen | <p>Auf den privaten Grundstücken sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude als Anböschungen, Abgrabungen und mit Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe bezogen auf das bestehende Gelände zulässig.</p> <p>(siehe zeichnerischer Teil)</p> |
| 3.2.2 | Einfriedungen | <p>Als Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:</p> <p>Geschnittene oder freiwachsende Hecken mit in die Bepflanzung integrierten Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune ohne Sockel.</p> <p>Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.</p> <p>Massive Einfriedungen, wie Wände, Mauern, Gabionen, u.ä. sind nicht zulässig.</p> |
| <hr/> | | |
| 3.3 | Garagen und Stellplätze | § 74 (2) 2 LBO |
| 3.3.1 | Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit | <p>Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz, je Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 50 m² sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück herzustellen.</p> |
| 3.3.2 | Abstand zu den Verkehrsflächen | <p>Der Abstand zwischen Garagen, bzw. überdeckten Stellplätzen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss auf der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.</p> |

4. Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.2 Niederschlagswasser

Für die Ausführung und Bemessung von Versickerungs- und Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:

Versickerung

- Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138
- Größe der Versickerungsmulde 10% - 20% der angeschlossenen Fläche
- Erdbecken max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker grasbewachsener Oberbodenschicht
- Zufluss möglichst oberflächlich über bewachsenen Boden oder über Pflasterrinnen
- Notüberlauf in den gemeindlichen Mischwasser-Kanal

Retention

- Bemessung gem. Arbeitsblatt DWA-A 117
- Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche
- Erdmulden max. 30 cm tief, mit mind. 30 cm starker, grasbewachsener Oberbodenschicht, Muldensohlen nicht verdichtet und nicht abgedichtet, Ablauf max. 0,5 l/s und Notüberlauf in Mischwasserkanal
- Regenwasserzisternen mit selbständiger Entleerung und gedrosseltem Ablauf max. 0,5 l/s und Notüberlauf in den gemeindlichen Mischwasserkanal

Auf Flächen, die in Versickerungs- oder Retentionsmulden entwässert werden, dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, bei denen Schmutzwasser anfällt.

| | | |
|-----|-------------|---|
| 4.3 | Drainagen | Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainagen in ein öffentliches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig. Sickerschächte sind nicht zulässig. |
| 4.4 | Bodenschutz | § 1a (2) und (3) BauGB, ergänzend § 202 BauGB und §§ 1, 2, und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden, sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen. Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, ist, zur Vermeidung von Verdichtungen und Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt, bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten. |
| 4.5 | Altlasten | Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren. |
| 4.6 | Abfall | Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden. |

-
- 4.7 Artenschutz
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Der Abbruch von Gebäuden darf nur außerhalb der Vogelbrutsaison zwischen 1. September und 31. März erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Vögel von der Abbruchmaßnahme betroffen sind.
- Es wird empfohlen, die bestehenden Obstbäume soweit als möglich zu erhalten.
-
- 4.8 Sichtfelder
- Im Bereich der Grundstückszufahrten ist in beide Richtungen jeweils das erforderliche Sichtfeld von 3/70 m zu gewährleisten. Dieses ist zwischen 0,80 m und 2,50 m dauerhaft von festen Sichthindernissen freizuhalten.
-
- 4.9 Immissionsschutz
- Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und Klimaanlage ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.
- In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

5

Anhang

Pflanzliste

Bäume

Mittelkronige Bäume
Hochstamm H 3 x v. mDb STU 12/14
Astansatz mind. 2,5 m Höhe, Sicherung mit
Dreibock

| | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Obstbäume in regionalen Sorten
Hochstamm H 3 x v. mB STU 10/12

Sträucher

2 x v. oB 60 -100

| | |
|--------------------|--------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus Padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Gemeine Heckenrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Taxus baccata | Eibe |

Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Husarenäcker
– 2. Änderung“

Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

zeichnerischer und textlicher
Teil

gefertigt
Aulendorf, den 10.10.2022



| | |
|-----|---|
| 6. | Verfahrenshinweise |
| | Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB |
| 6.1 | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. §2(1)1 BauGB und § 74(7) LBO am 27.07.2022 |
| 6.2 | Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.06.2022 und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 27.07.2022 |
| 6.3 | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses gem. § 2(1)2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 18.08.2022 |
| 6.4 | Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfs vom 07.06.2022 der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.06.2022 jeweils mit Begründung vom 25.08.2022 bis 26.09.2022 |
| 6.5 | Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4(2) BauGB vom 09.08.2022 bis 26.09.2022 |

6.6

Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) 4 BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 74 (7) LBO

am 02.11.2022

Herbertingen, den 02.11.2022



Magnus Hoppe, Bürgermeister

6.7

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 02.11.2022 überein.

Herbertingen, den 02.11.2022



Magnus Hoppe, Bürgermeister

6.8

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10(3) BauGB

am 10.11.2022

Herbertingen, den 10.11.2022



Magnus Hoppe, Bürgermeister

Satzung

Über den Bebauungsplan
„Husarenäcker – 2. Änderung“
 der Gemeinde Herbertingen
 und die örtlichen Bauvorschriften hierzu:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung von 24.07.2000 (GBl. S 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098),

§ 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen die Satzung über den Bebauungsplan **„Husarenäcker – 2. Änderung“** und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 02.11.2022 beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes **„Husarenäcker – 2. Änderung“** und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 10.10.2022

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan **„Husarenäcker – 2. Änderung“** und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus dem zeichnerischen Teil vom 10.10.2022 und dem textlichen Teil vom 10.10.2022.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 10.10.2022 zugeordnet, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan **„Husarenäcker – 2. Änderung“** zuwiderhandelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,00 € belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu

- Dachform
- Dachneigung
- Farbton der Dacheindeckung
- Dachaufbauten

- Geländeveränderungen
- Einfriedungen
- Anzahl der Stellplätze

nicht einhält, oder über- bzw. unterschreitet.

§4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „**Husarenäcker – 2. Änderung**“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Herbertingen, den 02.11.2022



.....
Magnus Hoppe, Bürgermeister



Gemeinde Herbertingen

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften



„Husarenäcker – 2. Änderung“

Begründungen

10.10.2022

Gemeinde Herberlingen
Landkreis Sigmaringen

Begründung zum Bebauungsplan
„Husarenäcker – 2. Änderung“

1 Lage

Die Gemeinde Herberlingen liegt im östlichen Randbereich des Landkreises Sigmaringen, in der Region Bodensee-Oberschwaben.

Die Gemeinde liegt an den Landesentwicklungsachsen Friedrichshafen - Ravensburg-Weingarten - Bad Saulgau – Herberlingen – Mengen – Sigmaringen - (Albstadt) und (Tuttlingen) – Meßkirch – Mengen – Herberlingen – Riedlingen - (Ehingen - Ulm) und an den Bahnlinien Aulendorf-Tübingen und Ulm - Sigmaringen.

Im Entwurf zum Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben ist die Gemeinde Herberlingen als Kleinzentrum mit Siedlungsschwerpunkt im Mittelbereich Bad Saulgau ausgewiesen.

Die Stadt Bad Saulgau und die Gemeinde Herberlingen bilden eine Verwaltungsgemeinschaft.



Abb. 1 Übersichtsplan

Geoportal BW

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Hauptortes Herberlingen, im Wohngebiet Husarenäcker, an der Einmündung des Husarenweges in die Mieterkinger Straße (bisher Bundesstraße B 32).

Die Entfernung zur Ortsmitte von Herberlingen beträgt ca. 600 m.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Fußweg, bzw. die Wohnbebauung im bestehenden Wohngebiet Husarenäcker an, im Westen an die Mieterkinger Straße, im Norden an den Husarenweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Husarenäcker - 2. Änderung“ umfasst das bebaute Grundstück Flst.Nr. 333, die Grundstücke Flst.Nr. 333/2 und 333/3 am Husarenweg, sowie die angrenzende Teilfläche des Straßengrundstücks der Mieterkinger Straße Flst.Nr. 1346.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.198 m².



Abb. 2 Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung Plangebiet

LUBW, LGL

2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum Donau-Ablach-Platten (Großlandschaft Donau-Iller-Lech-Platten). Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Entfernung zu einer Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 7922342 „Donau zwischen Riedlingen und Sigmaringen“ am Tiergartenbach im Südwesten beträgt ca. 980 m. Der Abstand zum Naturschutzgebiet Nr. 4223 „Ölkofer Ried“ im Westen beträgt ca. 2,75 km, zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.37.024 „Ölkofer Ried“ ca. 1,95 km. Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung bestehen keine Biotope und nach §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines landesweiten Biotopverbundes.

Der Boden im Planbereich besteht unterhalb des Mutterbodens nach der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie Rohstoffe und Bergbau LRGB, aus Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden.

Das Gelände ist von Norden nach Süden leicht geneigt. Der Höhenunterschied vom Husarenweg bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 333 beträgt ca. 1,85 m. Zwischen der Mieterkinger Straße und der Grundstücksfläche von Flst.Nr. 333 besteht ein Höhenunterschied von ca. 1,00 m, der durch eine Stützmauer entlang der Mieterkinger Straße abgefangen wird.

Das Grundstück Flst.Nr. 333 ist mit einem ehemals landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das zu Wohnzwecken umgebaut wurde, einem Nebengebäude und einer Garage bebaut. Die Zufahrt erfolgt vom Husarenweg aus. Im westlichen, an die Mieterkinger Straße angrenzenden Bereich sind Flächen für Stellplätze befestigt, die zur Straßenseite hin mit einer geschnittenen Hecke abgegrenzt sind. Die südlichen Grundstücksflächen werden als Hausgarten genutzt. Sie sind mit geschnittenen Hecken, Sträuchern und einer Reihe mittelstämmiger Obstbäume bepflanzt.



Abb. 3 Plangebiet von Nordwesten



Abb. 4 Fußweg an der östlichen Grenze



Abb. 5 Hausgarten zur Mieterkinger Straße

3 Anlass der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Husarenacker“ aus dem Jahr 1980 weist für das Plangebiet bis zu einer Tiefe von 20 m ab dem Fahrbahnrand der damaligen Bundesstraße B 32 Flächen aus, die von der Bebauung freizuhalten sind, sowie Flächen für die Errichtung eines Lärmschutzwalles. Zudem besteht auf die gesamte Länge der westlichen Grundstücksgrenze ein Zufahrtsverbot. Auf den Grundstücksflächen Flst.Nr. 333 und 333/2 ist damit bisher keine über den Bestand hinausgehende Bebauung möglich.

Mit dem Neubau der Ortsumfahrung Herbertingen wurde die Bundesstraße B 32 auf die neue, östlich von Herbertingen verlaufende Trasse verlegt. Die Mieterkinger Straße wurde zur Gemeindestraße abgestuft. Die Verkehrsbelastung der Mieterkinger Straße hat sich damit deutlich verringert. Bisher festgesetzte Freihalteflächen und Lärmschutzeinrichtungen sind nicht mehr erforderlich.

Die Eigentümer planen, den südlichen an das bestehende Wohnhaus angrenzenden Grundstücksbereich des Flst. Nr. 333 wohnbaulich zur Errichtung eines Eigenheimes zu nutzen.



Abb. 6 Plangebiet von Süden



Abb. 7 Plangebiet von Norden

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der bisher unbebauten südlichen Grundstücksbereiche zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Husarenäcker“ erneut geändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Husarenäcker – 2. Änderung“ soll eine maßvolle bauliche Verdichtung in diesem ortskernnahen Wohngebiet ermöglicht werden.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau - Herbertingen als Wohnbaufläche und im Bereich der Mieterkinger Straße als Verkehrsfläche dargestellt.



Abb. 7 Ausschnitt Flächennutzungsplan Bad Saulgau-Herbertingen mit Kennzeichnung Plangebiet

Der Bebauungsplan „**Husarenäcker – 2. Änderung**“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Fläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Herbertingen. Die zulässigen Grundflächen werden weniger als 20.000 m² betragen.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das Plangebiet grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB.

Die vorbelastete Lage, angrenzend an die Mieterkinger Straße und die bestehende Wohnbebauung, lässt keine bodenbrütenden Vögel auf der Planfläche zu. Andere planungsrelevante Arten sind auf Grund der Nutzung und Habitatausstattung (bebaute und befestigte Flächen, Nutzgarten) ebenfalls auszuschließen.

Durch eine weitere Bebauung der Planfläche werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgelöst.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes bei extremem Hochwasser HQ_{extrem}.

Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50(1) BImSchG zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gem. § 13 (2)1 abgesehen.

| | | |
|-----|---|--|
| 5 | Immissionen | <p>Im Westen des Plangebietes verläuft die Mieterkinger Straße, die von Herberfingen Richtung Mieterkingen und weiter zur Auffahrt auf die Bundesstraße B32 führt.</p> <p>Aufgrund der geringen Verkehrszahlen ist nicht mit der Überschreitung der Lärmrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu rechnen.</p> <p>Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile (erf.R' _{w, res}) für Aufenthaltsräume in Wohnungen können in den Lärmpegelbereichen I bis III mit Außenbauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen eingehalten werden.</p> |
| 6 | Planungsrechtliche Festsetzungen § 9(1) BauGB | <p>Für den Planbereich werden, angepasst an die bestehende Bebauung und an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Husarenäcker“ planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.</p> |
| 6.1 | Art der Nutzung | <p>Die Art der zulässigen Nutzung wird für das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4(1) und 2 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die Flächengröße des Plangebietes für diese Nutzungen nicht ausreichend ist.</p> |
| 6.2 | Maß der Nutzung | <p>Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Wand- und Firsthöhen geregelt.</p> <p>Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Husarenäcker“ mit 0,4 GRZ festgesetzt.</p> |

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen werden für den bisher unbebauten Grundstücksbereich mit WH max. 6,50 m und FH max. 9,00 m so festgesetzt, dass den Bauherren eine zeitgemäße zweigeschossige Bauform ermöglicht wird, in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Wohngebiet Husarenäcker aber auch eingeschossige Wohngebäude zulässig sind.

Für Gebäude mit Pultdächern wird die zulässige Firsthöhe auf max. 8,00 m begrenzt, um überhohe Wandflächen in Richtung der Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Für den bebauten Bereich werden die zulässigen Wand- und Firsthöhen abgestimmt auf die bestehenden Gebäude festgesetzt.

6.3 Bauweise

Für die Gebäude im Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Dabei ist für den nördlichen bebauten Teilbereich Einzel- und Doppelhausbebauung, für den bisher unbebauten südlichen Teilbereich, aufgrund des schmal zulaufenden Grundstückszuschnitts, nur Einzelhausbebauung zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen großzügig festgelegt. Dabei wurde jedoch auch auf ausreichende Abstände zum öffentlichen Straßenraum der Mieterkinger Straße und des Husarenweges geachtet, um ein gut eingegrüntes Wohnumfeld für die Gebäude im zu erhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für den bebauten nördlichen Teilbereich abgestimmt auf die Firstrichtungen des bestehenden Gebäudes festgesetzt.

Für den unbebauten südlichen Teilbereich wird die Stellung der baulichen Anlagen wegen des schmalen Grundstückszuschnitts parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet.

6.4 Garagen Stellplätze Nebenanlagen

Garagen und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen generell zulässig. Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen generell zulässig, außerhalb der überbaubaren Flächen, soweit sie Gebäude sind, jedoch nur bis max. 20 m³ Bruttorauminhalt.

Diese Festsetzungen dienen vor allem der Erhaltung von ausreichend Grün- und Freiflächen und der städtebaulichen Ordnung an der Zufahrtsstraße zur Ortsmitte.

| | | |
|-----|---|--|
| 6.5 | Anzahl der Wohnungen | Im bestehenden Baugebiet Husarenäcker überwiegen Wohngebäude mit Eigenheimen. Für den bisher unbebauten südlichen Teilbereich wird deshalb und aufgrund der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit festgesetzt, dass je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zugelassen sind. |
| 6.6 | Verkehrsflächen | Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Husarenäcker – 2. Änderung“ umfasst wegen der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Husarenäcker“ dort getroffenen Festsetzungen, nicht mehr notwendigen Festsetzungen (Freihalteflächen, Zufahrtsverbot und Lärmschutzeinrichtungen) auch einen Teil des Straßengrundstücks der Mieterkinger Straße Flst.Nr. 1346. Für diesen Teilbereich werden dem Bestand entsprechend, öffentliche Verkehrsflächen als Fußweg, bzw. als Begleitflächen für für Straßenbegleitgrün und Straßenentwässerung festgesetzt. |
| | Einfahrtsbereich | Das Plangebiet wird im Bestand von Norden vom Husarenweg aus erschlossen. Um auch bei Grundstücksteilung eine eigenständige Erschließung zu ermöglichen, wird eine Zufahrt von der Mieterkinger Straße aus zugelassen. Der Zufahrtsbereich wird durch Planzeichen festgesetzt. An der Grundstückszufahrt sind die erforderlichen Sichtfelder in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von jeglichen Sichtbehinderungen freizuhalten. |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | Für die übrigen Bereiche entlang der Mieterkinger Straße und im Einmündungsbereich des Husarenweges werden, auch wegen des bestehenden Höhenunterschiedes, keine Ein- und Ausfahrten zugelassen. |
| 6.7 | Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz von Boden Natur und Landschaft | Zur Durchgrünung des Wohngebietes an der Zufahrtsstraße zum Ortszentrum und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur Bepflanzung und für Maßnahmen auf den privaten Grundstückflächen getroffen. |
| | Pflanzgebote | Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 m ² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume müssen dauerhaft unterhalten und bei Verlust mit Gehölzen gem. Pflanzliste ersetzt werden. Da neu gepflanzte Bäume mehrere Jahre Entwicklungszeit benötigen, wird empfohlen, die bestehenden Obstbäume entlang der Mieterkinger Straße soweit als möglich zu erhalten. |

Bei der Gestaltung der Außenanlagen müssen die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen mit bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt und dauerhaft als solche unterhalten werden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient zum einen der Verbesserung der Artenvielfalt (Pflanzen, Insekten, Vögel) innerhalb der bebauten Bereiche.

Zum anderen erwärmt sich offener, begrünter Boden unter Sonneneinstrahlung deutlich weniger und langsamer, als mit Steinschüttungen bedeckte Flächen und trägt so zur Hitzeregulierung in den innerörtlichen Bereichen bei.

Artenschutz

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 4,5 m, mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl, insektendicht geschlossenem Gehäuse und insektenfreundlichem Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin verwendet werden. Hierzu wird auch auf die Vorgaben des neu gefassten § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg hingewiesen.

Für Photovoltaikanlagen dürfen nur Module verwendet werden, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren.

Zum Artenschutz (Vögel und Fledermäuse) dürfen Gehölzfällungen für die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Der Abbruch des Nebengebäudes ist in der Zeit vom 01. September bis zum 31. März artenschutzrechtlich unbedenklich.

Niederschlagswasser Bodenschutz

Im Plangebiet werden aus Gründen des Gewässer- und Bodenschutzes, sowie zur Entlastung der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage Vorgaben zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen.

Bei Neubauvorhaben muss das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soweit als möglich über begrünte Mulden mit mind. 30 cm grasbewachsener Oberbodenschicht versickert werden. Ist eine Versickerung, z.B. wegen nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht möglich, muss das Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Um den Eintrag von Schwermetallen in den Vorfluter zu vermeiden, darf für die Dacheindeckung unbeschichtetes Kupfer, Zink oder Blei nicht verwendet werden.

Bodenversiegelungen und Untergrundverdichtungen müssen auf das unabdingbare Maß begrenzt werden. Für die Befestigung von Stellplätzen dürfen nur wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder andere wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, für Zufahrten, Zuwege und sonstige befestigte Flächen soweit als möglich.

6.8 Höhenlage der Gebäude
 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH=Rohfußboden) der Gebäude wird, abgestimmt auf den vorgefundenen Bestand bzw. die Höhenlage des nördlich angrenzenden Fußweges festgesetzt.
 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude darf max. 30 cm über oder unter der festgesetzten Höhe liegen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung
 Das Plangebiet ist im Bestand versorgungstechnisch vom Husarenweg aus erschlossen.

Wasser
 Das Plangebiet ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.
 Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Strom
 Die Stromversorgung erfolgt im Bestand über das Leitungsnetz der Netze BW GmbH.

Telekommunikation
 Das Plangebiet hat im Bestand Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom.

Erdgas
 Eine Versorgung mit Erdgas ist über das Leitungsnetz der Netze Gesellschaft Südwest mbH möglich.

7.2 Entsorgung
 Abwasser
 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Bestand durch Anschluss an den gemeindlichen Mischwasserkanal im Husarenweg mit Ableitung zur Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Herbertingen.
 Die Gemeinde Herbertingen erarbeitet derzeit eine Konzeption zur Sanierung der Abwasserentsorgung. In einem ersten Schritt sollen zwei Pufferbecken und ein Mess- und Regelsystem für die gesamte Abwasserbewirtschaftung erstellt, bzw. in die vorhandenen Pufferbecken eingebaut werden. Damit kann die Abwasserentsorgung für die Vorhaben im Planbereich sichergestellt werden.

Niederschlagswasser Bei der Errichtung von neuen Gebäuden muss das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt versickert werden. Der Überlauf von Versickerungsmulden muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Ist Eine Versickerung nicht möglich (z.B. kein sickertfähiger Untergrund), muss das Niederschlagswasser in Retentionsräumen (begrünte Mulden oder Zisternen) zurückgehalten werden und darf nur verzögert in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Abfall

Die festen Abfallstoffe werden durch den Eigenbetrieb Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Sigmaringen beseitigt.

| | | | | |
|---|---------------|---|----------------------|--------|
| 8 | Flächenbilanz | Gesamtfläche | | |
| | | innerhalb des Geltungsbereiches | 2.198 m ² | 100 % |
| | | Öffentliche Verkehrsflächen | | |
| | | Fußweg und Begleitflächen an der Mieterkinger Straße | 358 m ² | 16,3 % |
| | | Bauflächen | 1.840 m ² | 83,7 % |

Gemeinde Herbertingen
Bebauungsplan
„Husarenäcker –
2. Änderung“

Begründung

10.10.2022

Gefertigt:
Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Husarenäcker – 2. Änderung“

-
- 1 Bauliche Gestaltung
 der Baukörper
- Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden Örtliche Bauvorschriften für die bauliche Gestaltung der Baukörper erlassen.
Die örtlichen Bauvorschriften sollen vor allem sicherstellen, dass sich neue Wohngebäude in die vorgefundene Haus- und Dachlandschaft im Wohngebiet Husarenäcker einfügen.
- 1.1 Dachform
- Für die Hauptgebäude im nördlichen bebauten Bereich wird, mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Bauvorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes Husarenäcker übernommen. In den Bereichen mit Nutzungsschablone **A** werden für die Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen.
- Für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten, sowie für Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zugelassen, sodass für die Bauherren dennoch ausreichend Gestaltungsfreiheit verbleibt.
- Die bestehenden Gebäude im Wohngebiet Husarenäcker weisen überwiegend Satteldächer, vereinzelt auch Walmdächer auf. Damit sich die geplanten Gebäude im Bereich der kleinräumigen Erweiterung einfügen, werden in den Bereichen mit Nutzungsschablone **B** geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Pultdächern zugelassen. Um den Bauherren bei Neubauvorhaben die Möglichkeit für eine zeitgemäße Gestaltung zu geben, werden in Bereichen mit Nutzungsschablone **B** auch Flachdächer zugelassen.
- 1.2 Dachneigung
- Für Satteldächer in den Bereichen mit Nutzungsschablone **A** sind, angepasst an den Gebäudebestand, Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.
- Für Sattel- und Walmdächer in den Bereichen mit Nutzungsschablone **B** sind, um den Bauherren Gestaltungsfreiheit zu gewähren, Dachneigungen von 15° bis 35° zugelassen.
- Für Pultdächer wird die Dachneigung aus gestalterischen Gründen auf 6° bis 15° begrenzt.

- 1.3 Dacheindeckung Um die Einfügung von neuen Baukörpern in die Dachlandschaft im Umfeld der bestehenden Wohnbebauung zu befördern wird festgesetzt, dass für die Dacheindeckung nur rote bis braune und hellgraue bis dunkelgraue Farbtöne zulässig sind.
- Flachdächer sollen, soweit sie nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie belegt sind, aus gestalterischen Gründen und zur Verbesserung der Regenwasserrückhaltung begrünt werden.
- 1.4 Dachaufbauten Aus gestalterischen Gründen sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° als stehende oder als abgeschleppte Gauben zugelassen.
- Die Länge der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 2.1 Gelände-
veränderungen Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an die Verkehrsflächen, die Gebäude und die Nachbargrundstücke sind als Anböschungen Abgrabungen und mit Stützmauern zugelassen.
- Die Höhe der Geländeänderungen darf bezogen auf das bestehende Gelände max. 1,00 m Höhe betragen.
- 2.2 Einfriedungen Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen werden für das an die bebauten Bereiche des Wohngebietes Husarenacker angrenzende Plangebiet Regelungen für die Ausbildung von Einfriedungen getroffen.
- Als Einfriedungen zulässig sind geschnittene und freiwachsende Hecken und in die Bepflanzung integrierte Maschen- oder Spanndrahtzäune, sowie Holzzäune. Die Höhe der Zäune darf dabei max. 1,20 m betragen.
- Massive Gartenmauern, Wände, Sockelmauern oder Gabionen sind, sind mit Ausnahme der in Nr. 3.2.1 der örtlichen Bauvorschriften (siehe Textteil) genannten Stützmauern, nicht zugelassen.

-
- 3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
- Um bei dem eingeschränkten ÖPNV-Angebot im ländlich strukturierten Raum den Parkdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren und Behinderungen und Gefährdungen anderer Verkehrsteilnehmer durch parkende Fahrzeuge am Straßenrand zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

Gemeinde Herbertingen
Örtliche Bauvorschriften
**„Husarenäcker –
2. Änderung“**

Begründung

10.10.2022

Gefertigt:
Kasten
Architekten
Stadtplaner
Abt-Reher-Straße 10
88326 Aulendorf