Gemeinde Hergensweiler

Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan "Am Riegersbach"

Textteil und Zeichnerischer Teil
Fassung vom 29.01.1998

Büro Sieber/Lindau

1. Rechtsgrundlage

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433)
1.5	**Naturschutzgesetz**	BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1982 (BayRS 791-I-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1994 (GVBl. S. 299)

2. Typenfestsetzung

2.1 TYP

Für die in der Planzeichnung mit "TYP" gekennzeichneten Bereiche gelten die nachfolgend im Rechteck aufgeführten Festsetzungen;

TYP 1	TYP 2	TYP 3
WH_{mt} 6,50 m o ED E3/D2 Wo SD DN 24 - 40°	WH_{mt} 6,50 m o ED SD DN 24 - 40°	WH_{mt} 7,00 m FH 11,50 m o SD DN 24 - 40°

TYP 4	TYP 5
WH_{mt} 4,00 - 9,50 m FH 7,00 - 13,00 m SD/WD/ZD DN 24 - 42°	WH_{mt} 6,00 - 9,80 m FH 8,00 - 14,00 m o SD/WD/ZD DN 26 - 45°

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV);

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2 MI

Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV);

Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil der Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.3 (NG 1)

Nutzungsgliederung 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO); im Erdgeschoß sind nur Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nrn. 2-7 (keine Wohnnutzung) zulässig. Der Umgriff dieser Festsetzung bezieht sich auf die jeweilige überbaubare Fläche (d.h. Baugrenze, Baulinie, Fläche für Nebenanlagen, bzw. Garagen, etc.).

3.4 (NG 2)

Nutzungsgliederung 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO); im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß sind nur Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nrn. 2-7 (keine Wohnnutzung) zulässig. Der Umgriff dieser Festsetzung bezieht sich auf die jeweilige überbaubare Fläche (d.h. Baugrenze, Baulinie, Fläche für Nebenanlagen, bzw. Garagen, etc.).

3.5 GRZ ....

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV) als Höchstmaß;

3.6 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper; bei Doppelhäusern kann jede Haushälfte max. 50 % beanspruchen.

3.7 **Grundfläche für Tiefgaragen**

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angegebenen Obergrenzen (50 % Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80) können durch Tiefgaragen und deren Zufahrten in der Ausnahme um weitere 20 % der zulässigen Grundfläche (d.h. insgesamt 70 % Überschreitung), jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Errichtung der Tiefgarage in der beabsichtigten Größe trägt wesentlich dazu bei, die städtebauliche Gesamtsituation zu verbessern (z.B. Vermeidung von Stellplätzen in wichtigen Freibereichen, Entlastung der Parkplatzsituation in den öffentlichen Flächen, o.ä.)
- die Tiefgarage führt zu keiner Beeinträchtigung der Geländesituation, des Straßenbildes, der wasserwirtschaftlichen Situation, der Durchgrünung des Grundstücks und der nachbarlichen Belange

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.8 WH_{mt} .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO) als Höchstmaß;

Definition der WH_{mt}: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,

jeweils außen in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen. Es ist die jeweils oberste Wandhöhe heranzuziehen. Bei sogenannten "Terrassengeschoßen" wird die WH_{mt} am Schnittpunkt des obersten Vollgeschoßes gemessen.

3.9 WH_{mt} .... - .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO) als Mindest- und Höchstmaß;

3.10 FH .... m

Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV) als Höchstwert;

Definition der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen;

3.11 FH .... - .... m

Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO) als Mindest- und Höchstmaß;

3.12 o

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV);

3.13 

Nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV);

3.14 g

Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 3 BauNVO, Nr. 3.2. PlanzV);

3.15 

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV); unterirdische Überschreitungen können in der Ausnahme zugelassen werden, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

3.16 

Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche; (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 BayBO); bei der "Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche" findet Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO keine Anwendung. Ansonsten gilt § 23 Abs. 3 BauNVO;

3.17 

Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. 5° (Altgrad); bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ;

3.18 St

Umgrenzung von Flächen für **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV);

3.19 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen** und/oder **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der Baugrenzen/"Baugrenzen in Verbindung mit der Abstandsfläche" zulässig;

3.20 TGa

Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB; § 12 BauNVO).

3.21 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc.**

Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. sind folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 2 u. 4 BauGB, § 23 BauNVO):

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m^3 Rauminhalt, 9 m^2 Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt dieser Gebäude von 60 m^3 pro angefangene 1000 m^2 Grundstücksfläche
- nichtüberdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5 % der Grundstücksfläche
- nichtüberdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnen-

kollektoren), sofern die Anlagen in den überbaubaren Flächen nicht effektiv arbeiten können oder dort nicht befriedigend in die Gestaltung integrierbar sind. Bei Sonnenkollektoren wird die gesamte nutzbare Fläche auf 2 % der jeweiligen Grundstücksfläche beschränkt

- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen in der Ausnahme, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen
- in den Grünflächen ausschließlich untergeordnete bauliche Anlagen, die der Nutzung der Flächen dienen (z.B. Spielgeräte, Pavillons, Sitzbänke, Stellplätze)

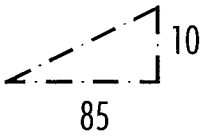
3.22 ....Wo
E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen; die Differenzierung nach Bauweise ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhäusern
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

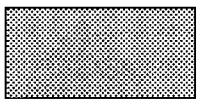
3.23



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB); innerhalb der Fläche muß eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,90 m über Fahrbahnrand gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Zuschnitt) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

3.24



Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV); Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, etc.);

3.25



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV) als **verkehrsberuhigter Bereich** mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer, "spielende Kinder" im Sinne des Zeichens 325 StVO (§ 42 Abs. 4 a StVO);

3.26 ▼

Ein-/Ausfahrt; bei Grundstücken mit dieser Festsetzung sind Ein- und Ausfahrten nur an dieser Stelle zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV).

3.27 **Stauraum vor Garagen**

Vor Schranken, Garagentoren ohne fernbedienbaren automatischen Öffnungsmechanismus und anderen Anlagen, die die freie Zufahrt zur Garage behindern, ist ein Stauraum von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin erforderlich. Dies gilt nicht für Bereiche, die an einen verkehrsberuhigten Bereich ("Spielende Kinder") angrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

3.28

Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV); hier Trafostation

3.29

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch; hier Ölfernleitung Genua-Ingolstadt innerhalb des Schutzstreifens von 5,00 m von der Achse ist unzulässig:

- jegliche Bebauung (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Pflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwertransportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können.

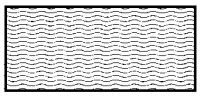
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

3.30

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Öffentliche **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV);

Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV); das eingezeichnete Symbol stellt keine räumliche Abgrenzung des Spielbereiches dar.

3.31 

Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV); hier als offener Bachlauf in Form einer Neugestaltung; der Bachausbau erfolgt in naturnaher Weise mit unterschiedlich breitem Bachbett und wechselnden Uferneigungen. Verbauungen sind, soweit möglich, als ingenieurbiologische Maßnahmen durchzuführen. Die Uferbereiche sind weitgehend als natürliche Sukzessionsflächen auszugestalten.

3.32 Dachflächenwasser

In den privaten Grundstücken ist Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit wie dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück selbst zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Geeignete Vorkehrungen hierfür sind anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.33 Bodenversiegelung

In den privaten Grundstücken ist für Stellplätze, Zufahrten und Wege eine Ausführung in Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die aufgrund des Produktionsablaufes und/oder des regelmäßigen Befahrens mit Pkw/Lkw und/oder des Auftretens von grundwasserbelastenden Substanzen hierfür ungeeignet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.34 

Gehrecht zugunsten der Gemeinde Hergensweiler (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV);

3.35 Immissionen durch Lärm

Die Fensteröffungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) der südlich der Bundesstraße 12 geplanten, geschlossenen Bebauung sind auf die straßenabgewandte Südseite zu orientieren.

Die der Bundesstraße 12 zugewandten Fensteröffnungen von Wohnräumen (z. B. Wohnküche, Wohnzimmer) sind an der Nordseite der geschlossenen Bebauung festverglast auszuführen. Die Außenbauteile der geschlossenen Bebauung sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen der geschlossenen Bebauung ist von einem Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an

der Nordseite der Gebäude von 69 dB(A) auszugehen.

Wohnräume, die innerhalb der geschlossenen Bebauung gelegen sind und keine Fensteröffnung nach Osten, Westen oder Süden aufweisen, sind mit einer schallgedämpften Lüftungsmöglichkeit (z. B. integrierter Fensterrahmenlüftung, Lüftungsjalousie, Labyrinthbelüftung i.V.m. vorgesetzten Wintergärten) auszustatten.

Die Nachverdichtung bzw. Lückenfüllung des nördlich und südöstlich der Bundesstraße 12 gelegenen Gebäudebestandes mit Wohnbebauung ist nur unter Berücksichtigung einer ausreichenden Abschirmung durch vorgelagerte, überwiegend gewerblich genutzte Gebäude (NG 2) zulässig. Die Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmmer) dieser Wohnbebauung bzw. der Wohnungen in überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden sind ausschließlich zur straßenabgewandten Seite zu orientieren. Die Außenbauteile dieser Wohngebäude sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der Südseite der Gebäude von 69 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.36 IMS. 1

Immissionsschutzfestsetzung Nr. 1: zwischen dem nördlichen und südlichen Gebäudetrakt ist ein versetzter Durchgang zulässig. Fensteröffnungen von Ruheräumen sind auf der Westseite des Gebäudes zulässig. Die Anforderungen unter "Immissionen durch Lärm" bleiben unberührt. Der Umgriff dieser Festsetzung bezieht sich auf die jeweilige überbaubare Fläche (d.h. Baugrenze, Baulinie, Fläche für Nebenanlagen, bzw. Garagen, etc.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.37 IMS. 2

Immissionsschutzfestsetzung Nr. 2: Fensteröffnungen von Ruheräumen sind auf der Ostseite des Gebäudes zulässig. Die Anforderungen unter "Immissionen durch Lärm" bleiben unberührt. Der Umgriff dieser Festsetzung bezieht sich auf die jeweilige überbaubare Fläche (d.h. Baugrenze, Baulinie, Fläche für Nebenanlagen, bzw. Garagen, etc.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.38 

Immissionsschutzmaßnahme; in den gekennzeichneten Bereichen (ausschließlich dort) sind aktive Schallschutzmaßnahmen in fugendichter Ausführung als Voraussetzung für die Wohnnutzung zu errichten (z.B. als Gebäude, Nebengebäude oder Lärmschutzwand):

- Im Bereich des Typ 4 in einer Höhe von mindestens 7,00 m über dem natürlichen Gelände.
- Im Bereich entlang der Bundesstraße 12 zwischen dem Typ 4 in einer Höhe von mindestens 4,00 m über dem geplanten Fahrbahnniveau der Bundesstraße 12

jeweils komplett in der eingezeichneten Länge.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.39 

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2. PlanzV); als Baum über 15 m Höhe;

3.40 

Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2. PlanzV); als Baum bis 15 m Höhe;

3.41 

Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2. PlanzV); siehe Pflanzlisten;

3.42 Pflanzgebot im Bereich der Straßen

An den angegebenen Standorten sind folgende Bäume 1. Wuchsklasse (Mindestpflanzgröße Hochstamm 4xv, StU 20/25) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Spitzahorn	Acer platanoides

3.43 Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen

Die Lage der Standorte ist veränderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB); Als 1. Wuchsklasse (Mindestpflanzgröße Hochstamm/Stammbusch 3xv, StU 16-18) ist zu pflanzen:

Bergulme	Ulmus glabra
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur

Walnußbaum	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Als 2. Wuchsklasse (Mindestpflanzgröße Hochstamm/Stammbusch 3xv, StU 14-16) ist zu pflanzen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula verrucosa
Vogelkirsche	Prunus avium

3.44 Pflanzgebot für bachbegleitende Gehölze

Die Lage der Standorte ist veränderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB); Als 1. Wuchsklasse (Mindestpflanzgröße Hochstamm/Stammbusch 3xv, StU 16-18) ist zu pflanzen:

Silberweide	Salix alba

Als 2. Wuchsklasse (Mindestpflanzgröße Hochstamm/Stammbusch 3xv, StU 14-16) ist zu pflanzen:

Grauerle	Alnus incana
Traubenkirsche	Prunus padus
Zitterpappel	Populus tremula

3.45 Pflanzgebot im Bereich von Stellplätzen

Die Lage der Standorte ist veränderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB); Im Bereich von Umgrenzungen für Bereiche für Stellplätze (St) ist als 1. Wuchsklasse (Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv, StU 16-18) pro 8 angelegte Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

3.46 Pflanzgebot im Bereich des nördlichen Ortsrandes

Neupflanzung von Apfel-Hochstämmen zur Ergänzung des Obstbaumbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB);

3.47 Pflanzgebot für Strauchpflanzungen

Die Sträucher sind in unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Größe der Pflanzgruppen so zu pflanzen, daß sie zusammen mit den Baumpflanzungen räumlich wirksame und standorttypische Gesamtpflanzungen ergeben. Alle Strauchpflanzungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, daß ihre natürliche Wuchsform auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB);

Straucharten (Mindestpflanzgröße Str, 2xv, 60-100

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Strauchweiden in Arten	Salix spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

3.48 Pflanzgebot für bachbegleitende Strauchpflanzungen

Die Sträucher sind in unterschiedlicher Artenzusammensetzung und Größe der Pflanzgruppen so zu pflanzen, daß sie zusammen mit den Baumpflanzungen räumlich wirksame und standorttypische Gesamtpflanzungen ergeben. Alle Strauchpflanzungen sind so zu pflanzen und zu unterhalten, daß ihre natürliche Wuchsform auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB); Straucharten (Mindestpflanzgröße Str, 2xv, 60-100

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Strauchweiden in Arten	Salix spec.
Wasserschneeball	Viburnum opulus

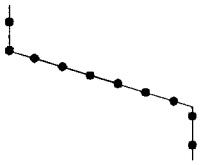
3.49 Pflanzgebot in den privaten Gartenflächen

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu pflanzen. Ergänzend zu diesen Baumpflanzungen ist je Gartengrundstück mindestens ein Baum I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Hierfür gelten die Baumarten der Pflanzenliste für Einzelbäume und Baumgruppen.

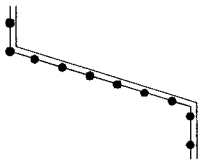
Strauchpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zum Bachlauf sind mit heimischen Strauchsorten der Pflanzliste "Strauchpflanzungen" durchzuführen. An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Bachlauf sind Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs, z.B. Säulen- und Hängeformen sowie buntlaubige oder gelb- bzw. blaunadelige Gehölze nicht gestattet. Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Bach nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB);

3.50 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV) der Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan "Am Riegersbach" der Gemeinde Hergensweiler;

3.51 

Abgrenzung von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung ("Nutzungskette").
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV)

3.52 

Einseitige Abgrenzung von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung ("Nutzungskette"); im Bereich der Linie außerhalb der Punktekette sind Nutzungsfestsetzungen des gegenüberliegenden Bereiches gleichermaßen wirksam.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

4.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).

Im Bereich der "Baugrenzen in Verbindung mit der Abstandsfläche" findet Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO keine Anwendung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 BayBO).

4.2 Dachformen

Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen) sowie für Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der Flächen für Nebenanlagen andere Dachformen zulässig.

Für überdachte Stellplätze sind Flachdächer zulässig.

Für Nebengebäude können von der jeweils festgesetzten Dachform abweichende Dachformen in der Ausnahme zugelassen werden, sofern sich diese harmonische in die Gesamtgestaltung einfügen.

Grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform (z.B. bei Doppelhäusern) und durchgehender Firstrichtung sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen (Bezug: Gebäude mit zeitlich früher bei der Gemeinde eingereichtem Bauantrag). Ausnahmen hiervon können insbesondere bei einer zeitlichen Überschneidung der Planungen zugelassen werden. Eine harmonische Gesamtgestaltung muß gewährleistet sein.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.3 SD

Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO);

4.4 SD/WD/ZD

Dachform alternativ Satteldach oder Walmdach oder Zeltdach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO);

4.5 DN .... - ....°

Dachneigung; Mindest- und Höchstmaß in Altgrad; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre ab 6,00 m Breite (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO);

4.6 Widerkehre

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung und Verschneidung der Dachflächen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,00 m bei den Typen 1und 2, bei den andern Typen 10,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Hauskante (Giebelseite): 3,00 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,50 m

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen und Zwerchhäuser; letztere sind bündig mit der Außenwand) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes 28° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Hauskante (Giebelseite): 2,50 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First: 0,50 m

Bei bestehenden Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 22° und 27° sind ausschließlich Zwerchhäuser mit einer maximalen Breite von 2,75 m zulässig, sofern die restlichen o.g. Mindestabstände eingehalten bleiben

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.8 Dachüberstände

Bei Hauptgebäuden muß der Dachüberstand an sämtlichen Gebäudeseiten mind. 0,60 m betragen, bei Garagen mind. 0,30 m (Abstand

zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches) (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.9 Materialien

Die Anzahl der nach außen sichtbaren Baustoffe und Oberflächen (z.B. Farben, Strukturen) ist auf wenige, geeignete zu beschränken.

Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 18° sind nur Dachplatten in roten, rotbraunen oder grauen Tönen zulässig. Dies gilt nicht für Dachgaupen.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.10 Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Minimale Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

4.11 Einfriedungen und Stützmauern

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z.B. gegenüber der Straßenfläche) aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.12 Außenantennen

Antennen und Satellitenempfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig.

Antennen, die den hier genannten Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) sind nicht zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.13 Unzulässigkeit von Freileitungen

Versorgungsleitungen sind in erdverkabelter Bauweise zu verlegen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

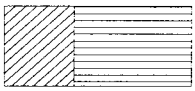
4.14 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

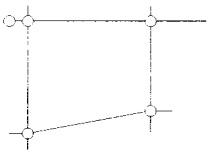
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung wird wie folgt festgesetzt (bei der Berechnung ist aufzurunden) (Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 BayBO):

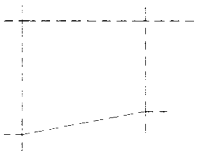
Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO)	Stellplätze hierfür
kleiner 55 m^2	1,0
55 m^2 bis (kleiner) 80 m^2	1,5
ab 80 m^2	2,0

Andere Nutzungen und sog. betreute Altenwohnungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

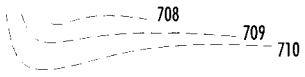
5. Hinweise und Zeichenerklärung

5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung.

5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung.

5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar.

5.4 235/3 **Bestehende Flurnummer**;

5.5 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien;

5.6 P Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

5.7 Immissionen

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

5.8 Ergänzende Hinweise

Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüberhinaus empfohlen, im Rahmen

der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 08 21/3 51 89) mitzuteilen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen und/oder in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte, sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

6. Satzung

Nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (BayRS 20 20-1-1-I) und des Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433) sowie des Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1982 (BayRS 791-I-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1994 (GVBl. S.299) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler in seiner Sitzung am ..... diese Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan "Am Riegersbach" als Satzung beschlossen.

§1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Am Riegersbach" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 10.06.1994; Genehmigung vom 23.09.1994; Bekanntmachung vom 30.09.1994) wird in seinem gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 29.01.1998 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§3 Inhalt der Planung

Der Inhalt der Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil der vom Büro für Städtebau und Ortsplanung, H. Sieber, Lindau, ausgearbeiteten Planfassung vom 29.01.1998.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art.89 BayBO handelt, wer den aufgrund von §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art.91 BayBO getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan zuwiderhandelt.

§5 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan "Am Riegersbach" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

7.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

7.1.1 Durch die Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan wird der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnungsplan auf die aktuelle Bedarfssituation hin überarbeitet. Die Planung berücksichtigt die mittlerweile stark geänderte Nachfrage auf dem Bausektor.

7.1.2 Die wesentlichen Inhalte und die städtebaulichen Strukturen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben durch die Neuaufstellung erhalten.

7.1.3 Die Änderungen konzentrieren sich auf eine Berücksichtigung von mittlerweile geänderten Planungsvorstellungen an den Ortseingängen im Bereich der Bundesstraße 12, die Anordnung der Baukörper im Anschluß an die Bundesstraße sowie das Festsetzungskonzept.

7.1.4 Der Geltungsbereich ist im zentral-östlichen Teil geringfügig erweitert.

7.1.5 Für den zentral-südlichen Teil des Neubaugebietes sind die Erschließungsmaßnahmen bereits durchgeführt.

7.1.6 Im Bereich der Ortsdurchfahrt sind aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch Verkehr weiterhin merkliche Einschränkungen bei der Wohnnutzung erforderlich.

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Randbereich des Hauptortes Hergensweiler. Die wesentlichen Teile der überplanten Flächen liegen zwischen der Bundesstraße 12 und der Bahnlinie Lindau-Kempten. Andere Teile liegen nördlich an die Bundesstraße 12 angrenzend. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft am Nordwestrand dieser zuletzt genannten Grundstücke bis zum nordöstlichen Ortseingang (von Stockenweiler kommend). Die Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße nach Rupolz ist nicht Teil des Geltungsbereiches. Der räumliche Umgriff des Planes verläuft südlich der bereits bebauten Grundstücke im Bereich zwischen Ortsdurchfahrt und "Altmannstraße". Die Teile des verrohrten "Riegersbaches" sind im Umgriff des Planes beeinhaltet. Die Bebauung entlang der "Alpsteinstraße" ist nicht Teil der Planung. Hier verläuft die Grenze des Geltungsbereiches am Nordwestrand der bebauten Grundstücke. Die beiden südwestlichen Grundstücke dieser Bebauungszeile sind in den Geltungsbereich aufgenommen. Im Bereich der "Pfänderstraße" befindet sich die Fl.-Nr. 42/5 innerhalb des Geltungsbereiches. Von ihrem Nordrand aus wechselt der Geltungsbereich auf die östliche Seite der "Pfänderstraße" und schwenkt dann am Nordrand des nördlichsten Grundstückes auf der Westseite der "Pfänderstraße" nach Westen, um Teile der Bundesstraße 12 im Ortseingangsbereich von Lindau kommend zu integrieren.

7.2.2 Die städtebaulichen und landschaftlichen Bezüge werden geprägt von den verschiedenen Verkehrsachsen und dem darauf ausgerichteten Siedlungsgefüge. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich eine Reihe Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter. Diese sind hauptsächlich entlang der Ortsdurchfahrt

angeordnet. Es bestehen gewisse Sichtbeziehungen zu den markanten Punkten des landschaftlichen Umfeldes. Der Stellung der Gebäude zum Straßenraum der Ortsdurchfahrt und der Abfolge von Raumkanten und Freiräumen kommt bei der Beurteilung der städtebaulichen Qualität des Bereiches eine Bedeutung zu.

7.2.3 Der Bereich wird von dem zu öffnenden "Riegersbach" von Nordnordost nach Südsüdwest durchquert. Der Verlauf dieses Baches stellt zu der o.g., auf die Verkehrsachsen bezogenen, städtebaulichen Struktur ein konträres Prinzip dar. Der Verlauf des Baches ist an der vorhandenen Topographie ablesbar.

7.2.4 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Südosten hin abfallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich zwischen 5 und 10 %. Dies trifft primär auf die Bereiche im südlichen Anschluß an die Bundesstraße 12 zu. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.2.5 Der Bereich des Neubaugebietes war in seinem ursprünglichen Zustand eine landwirtschaftlich genutzte Wiese mit einem Streuobstbestand (ältere Obstbäume) im nördlichen Teil. Auf den bereits bebauten Grundstücken im Anschluß wachsen teilweise dichtere Baum- und Strauchhecken. Im Norden und Osten des Geltungsbereiches befinden sich im Anschluß an die freie Landschaft Reste von Streuobstbeständen mit älteren Obstbäumen.

7.2.6 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muß jedoch gerechnet werden.

7.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

7.3.1 Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die zu überplanenden Flächen als Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) dar. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben in einen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) und in einen Bereich als Mischgebiet (MI). Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes fand eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG statt. Die Bebauungsplanneuaufstellung ist daher aus den Darstellungen des berichtigten Flächennutzungsplans entwickelt.

7.3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanneuaufstellung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt darüberhinaus keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

7.3.3 Die Ziele des Regionalplans sind berücksichtigt.

7.3.4 Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.4 Anlaß und Notwendigkeit der Planung

7.4.1 Seit Rechtsverbindlichkeit des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Am Riegersbach" wurden speziell für den Bereich südlich der Ortsdurchfahrt unterschiedliche Konzepte in Bezug auf die Anordnung der Gebäude und dessen Nutzung in Erwägung gezogen. Gleiches gilt für die Gestaltung

der Ortsdurchfahrt. Dies war nötig, um eine optimale Lösung in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und damit auf die Umsetzbarkeit zu erreichen.

7.4.2 Im Rahmen der o.g. konzeptionellen Phase wurde ein Bebauungsplanänderungsverfahren für den Bereich der "Kemptener Straße" (Ortsdurchfahrt) durchgeführt, das speziell auf die Konzeption einer einheitlichen und relativ streng gehaltenen Architektursprache eines Interessenten zugeschnitten war. Nachdem das Konzept nicht umgesetzt werden konnte, wurde das Änderungsverfahren nicht zur Rechtsverbindlichkeit gebracht.

7.4.3 Zwischenzeitlich ist die Gemeinde Hergensweiler mit weiteren Interessenten in Verhandlung. Für den nordöstlichen Teilbereich der südlich an die "Kemptener Straße" anschließenden Flächen ist die Umsetzung einer Anlage für betreutes Wohnen von alten Menschen ("betreutes Altenwohnen") geplant.

7.4.4 Für den südwestlichen Teilbereich der südlich an die "Kemptener Straße" anschließenden Flächen war zunächst die Verwirklichung von kostengünstigen Reihenhäusern geplant. Mittlerweile ist jedoch die Umsetzung eines Verkaufsmarktes für die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung aktuell.

7.4.5 Für den Teilbereich der beiden Wohnbauquartiere im zentralen und südlichen Bereich des Planes wurde in jüngster Zeit ein Änderungsverfahren begonnen, bei dem die augenblickliche konjunkturelle Situation auf dem Wohnungsmarkt noch stärker berücksichtigt werden sollte. Die Änderungen sollten die Gemeinde in die Lage versetzen, die Grundstücke innnerhalb eines kalkulierbaren zeitlichen Rahmens zu veräußern.

7.4.6 Für die Planung der neuzugestaltenden Ortsdurchfahrt wurden seit Rechtsverbindlichkeit des ursprünglichen Bebauungsplanes weitere interessante Lösungsmöglichkeiten diskutiert. Die in Abstimmung mit den Fachbehörden neuerdings vorgesehene Lösung beinhaltet einen Fahrbahnteiler am südwestlichen Ortseingang und einen Kreisverkehr am nordöstlichen Ortseingang (Einmündung von Rupolz). Von der zwischenzeitlich ausschließlich geraden Linienführung im innerörtlichen Bereich wurde wieder Abstand genommen. Die Linienführung in diesem Bereich greift wieder das ursprüngliche Konzept des leichten Ausschwingens nach Südosten auf.

7.4.7 Obwohl sich die Planungsziele mittlerweile in den wesentlichen Punkten wieder stark dem urprünglichen Konzept angenähert haben (Aufteilung der Grundstücke im Bereich der Ortsdurchfahrt auf unterschiedliche Interessenten, Schrägstellung der Baukörper im nordöstlichen Teil, Parkplatzbereich im zentralen Teil, Ausschwingen der Straße) ist eine Neuaufstellung für den gesamten Geltungsbereich sinnvoll. Dies ergibt sich auch aus redaktionellen Gründen und den damit zusammenhängenden Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Für den gesamten Bereich konnte eine aktuelle Flurkarte mit koordinierten Daten zugrundegelegt werden.

7.5 Entwicklung und Zielsetzung der Planung

7.5.1 Die Bebauungsplanneuaufstellung nimmt auf die zwischenzeitlich durchgeführten Detailabstimmungen Rücksicht. Die nunmehr präzise vorliegenden Wünsche von Anliegern und Bauinteressenten konnten in den Planungsprozeß eingebracht werden.

7.5.2 Ziel der Planung ist es weiterhin, ein flexibles und auf die jeweiligen Erfordernisse hin angepaßtes Rechtsinstrument zu schaffen, durch das es möglich ist, der sich kurzfristig ändernden Marktlage gerecht zu werden. Dabei steht u.a. der Gedanke im Mittelpunkt, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebauliche Situation nachhaltig zu beeinträchtigen.

7.5.3 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessensausgleich geachtet. Im Rahmen dieser Neuaufstellung wird für alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ein Zugewinn an Ausnutzbarkeit geschaffen.

7.5.4 Das Festsetzungskonzept ist bewußt so angelegt, daß eine hohe Flexibilität bei der Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen entsteht.

7.6 Städtebauliches Konzept

7.6.1 Durch die Bebauungsplanneuaufstellung bleibt das Konzept der ursprünglichen Planung in ihren Wesenszügen erhalten.

7.6.2 In den einzelnen Bauquartieren wird durch die Anordnung der Gebäude eine zentrale öffentliche Fläche (Platz) herausgearbeitet. Die Ausrichtung der einzelnen Baukörper ist hierauf abgestimmt. Für die einzelnen Grundstücke sind jedoch zusätzliche Firstrichtungen vorgesehen, die es den Bauherren ermöglichen, noch flexibler bei der Anordnung der Gebäude und Freiflächen vorgehen zu können. Die Firstrichtungen orientieren sich weiterhin an den Vorgaben der übergeordneten Strukturen und der Erschließungsanlage. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird insgesamt gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes herauszuarbeiten. Auf diese Weise bleibt die ruhige und geordnete Gesamtstruktur weiterhin erhalten. Durch die so zu schaffenden Gebäudekanten wird die Raumbildung für die jeweiligen zentralen Erschließungsbereiche betont. Diese Raumbildung wird durch die Anordnung der Großgehölze in den öffentlichen Flächen begleitet.

7.6.3 Der Entwurf bleibt weiterhin gekennzeichnet durch die konsequente Herausarbeitung des Freiraumes im Umfeld des zu öffnenden "Riegersbaches".

7.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung ist ein besonderer Stellenwert gelegt. Durch die o.g. Einarbeitung von zusätzlichen alternativen Firstrichtungen im Breich der kleineren Gebäude ist eine Ausrichtung der Firste in West-Ost-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke nunmehr möglich. Eine ausschließliche Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Hierzu ist insbesondere die Entwicklung der transparenten Baumaterialien in der jüngsten Zeit ein entscheidender Beweggrund. Durch die enorme Verbesserung der Wärmedämmfähigkeit von Glas ist bereits zum augenblicklichen Zeitpunkt absehbar, daß sich der Schwerpunkt der Wärmegewinnung zu Heizzwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird. Die optimale Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung spielt dagegen in der gesamten Energiebilanz eine deutlich untergeordnete Rolle und läßt sich zudem durch eine

Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäudeanbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.7 Festsetzungskonzept

7.7.1 Bei der redaktionellen Überarbeitung des Planes wurden die Grundflächenzahlen und zulässigen Grundflächen aus dem Typenfeld in die Planzeichnung ausgelagert. Auf diese Weise konnte die Anzahl der verschiedenen Typen reduziert werden. Für die Lesbarkeit der einzelnen Typen ist dies von gewissem Nachteil, für die Vergleichbarkeit der einzelnen Bereiche jedoch von Vorteil. Gleichzeitig wurden die Festsetzungskataloge der Typen vereinheitlicht. Im Rahmen der ohnehin vorgenommenen Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke stellt diese Globalisierung inhaltlich keinen wesentlichen Nachteil dar.

7.7.2 Die Festsetzungen über die Art der Nutzung konzentrieren sich auf die Definition des Gebietscharakters:

7.7.2.1 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Einschränkungen vorgenommen. Grundsätzlichen Ausschluß erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Durch die Einschränkungen bleibt der Gebietscharakter gewahrt, da die überwiegende Zahl der für das Allgemeine Wohngebiet typischen Nutzungen weiterhin möglich bleibt.

7.7.2.2 Im Mischgebiet ist der generelle Ausschluß von Vergnügungsstätten durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort Hergensweiler befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.

7.7.2.3 Im Bereich des Mischgebietes ist eine Zonierung eingearbeitet. Diese ist aus immissionsschutztechnischen Gründen (siehe unten) erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen ist die Zonierung sinnvoll, da sie die im Mischgebiet erforderliche Parität aus Wohnen und Gewerbe regelt. So werden die gewerblichen Nutzungen eindeutig in dem Bereich, der im Erdgeschoß der "Kemptener Straße" zugewandt ist, konzentriert. Auf diese Weise erfährt die wichtige Achse entlang der Ortsdurchfahrt ihre gewünschte Zweckbestimmung und damit eine Aufwertung und Ergänzung.

7.7.3 Der geplante Verkaufsmarkt ist nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO geplant.

7.7.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich im wesentlichen auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Minimum zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei wird denjenigen Größen der Vorzug gegeben, die bezüglich ihrer Lesbarkeit und Umsetzbarkeit eindeutig sind. Auf überflüssige Bezugsgrößen wird verzichtet.

7.7.4.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen im Gegensatz zu der Festsetzung von zulässigen Grundflächen im Bereich der neuerrichtbaren Gebäude im zentralen Teil des Plangebietes weicht von der ursprüngli-

chen Planung ab. Sie verbessert für die größeren Grundstücke die Ausnutzbarkeit und bedeutet eine weitere Änderung, die einer flexiblen Handhabe entgegenkommt. Gleichzeitig gibt sie der Gemeinde sowie den Grundstücksbesitzern einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte orientieren sich an den Vorgaben der umgebenden Bebauung. Im Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude und berücksichtigen die Tatsache, daß entsprechend der seit 1990 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % u.a. durch Garagen und Nebengebäude möglich ist.

7.7.4.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die verbleibenden Typen wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die der Lesbarkeit des jeweiligen Festsetzungskonzeptes dienlich ist. Dies ist vor allem in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Bereich des Bestandes nördlich der "Kemptener Straße" erforderlich. Anderenfalls müßten für die Grundstücke stark differenzierende Grundflächenzahlen festgesetzt werden, die einer Vergleichbarkeit entgegenwirken würden.

7.7.4.3 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche im Fall der Errichtung von Tiefgaragen gegebenenfalls zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den sensiblen Bereichen fernzuhalten. Die in der Regelung formulierten Voraussetzungen lassen ausreichend Spielraum, um die Festsetzung speziell dann anzuwenden, wenn die auf dem Grundstück getroffene Vorgabe für die zulässige Grundfläche zu einer sinnvollen oberirdischen Gebäudeentwicklung führen würde, die Errichtung der Tiefgarage dadurch jedoch behindert würde. Die getroffene Regelung geht auch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO in die Berechnung ein.

7.7.4.4 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird bewußt verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, Eine Notwendigkeit aus erschließungsbeitragstechnischen Gründen besteht nicht.

7.7.4.5 Statt dessen wird durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen eine konkret nachvollziehbare und ablesbare Vorgabe getroffen. Das Spektrum der erreichbaren Firsthöhen in Bezug auf das vorhandene Gelände liegt für die Typen 3 bis 5 zwischen 11,50 bis 14,00 m. Diese Vorgabe wird durch die Festsetzung einer mittleren Wandhöhe für alle Typen ergänzt. Dadurch werden für die Höhenentwicklung der Gebäude Randbedingungen getroffen, die eine breite Auswahl an Gebäudeprofilen ermöglichen. In Abhängigkeit von der jeweiligen Geländeneigung und der Dachneigung werden dadurch z.B. für den Typ 1 zweigeschoßige Gebäude ebenso wie Gebäude mit Kniestock und teilweise belichtbarem Untergeschoß möglich. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüberhinaus die gestalterische Zielvorstellung von möglichst schlanken Baukörpern. Die Festsetzung von Mindesthöhen für die Typen 4 und 5 soll eine städtebauliche Kontinuität bei der Gesamtabstimmung sicherstellen und die immissionsschutztechnische Grundlage für die Abschirmung der geplanten Wohnnutzung darstellen.

7.7.5 Die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden beim Typ 1 erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des zentralen Bereiches des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den eingearbeiteten Freiräumen wäre hier bei einer zu starken Be-

wohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke des Typs 1 sind aufgrund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die verkehrsberuhigte Erschließungssituation in diesen Bereichen. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, daß es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Durch die Beschränkung der Regelung auf den Typ 1 soll sichergestellt werden, daß die verschiedenen Bereiche ihrer Zweckbestimmung zugeführt werden können, d.h. daß sich die kompakteren Bauformen (Geschoßwohnungsbau) im Bereich der Ortsdurchfahrt ansiedeln.

7.7.6 Für die Typen 1, 2, 3 und 5 ist die offene Bauweise festgesetzt. Beim Typ 4 wird eine Differenzierung der Bauweise durchgeführt (aus redaktionellen Gründen im zeichnerischen Teil eingetragen). Im Bereich, der südlich an die Ortsdurchfahrt angrenzt, ist die geschlossene Bebauung aus immissionsschutztechnischen Gründen festgesetzt. Die anderen überbaubaren Flächen des Typs 4 sind als offene Bauweise vorgesehen.

7.7.7 Die o.g. offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) umgesetzt werden. Bei den übrigen Typen sind keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen, d.h. sie können alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden.

7.7.8 Die überbaubaren Flächen sind bewußt so festgesetzt, daß sie deutlich über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für den Bauherrn die größtmögliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

7.7.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen verbindlich geregelt. Im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nichtstörenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Die Regelungen sind u.a. auf die Regelungen der Genehmigungsfreiheit von baulichen Anlagen abgestimmt. Auf diese Weise soll ein Zugewinn an Rechtsklarheit geschaffen werden. Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder andere Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Flächen zu integrieren. Aufgrund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

7.8.1.1 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird bei der Neaufaufstellung des Bebauungsplanes verzichtet. Dadurch werden in erster Linie die Grundrißformen von Einfamilienhäusern als Fertighäuser unterstützt.

7.8.1.2 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper weiterhin in den Mittelpunkt. Diese Dachform ist geeignet, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gestalterisch zu integrieren. Für die Typen 4 und 5 sind jedoch Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung von weiteren Dachformen ermöglichen (Pultdach, Walmdach, Zeltdach). Im Bereich der Ortsdurchfahrt und speziell für die neuerrichtbaren Gebäude in diesem Bereich wird so die Gestaltungsmöglichkeit der Baukörper und Dachräume erleichtert. Darüberhinaus sind Vorschriften getroffen, die eine flexible und auf den Einzelfall angepaßte Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) getroffenen Vorschriften stellen eine in der Praxis bewährte Lösung dar, bei der im Sinne der Bauherren vermieden wird, das Spektrum für die Dachneigungen auf eine einzige einzuengen. Unabhängig hiervon ist das Spektrum bewußt breit gefaßt; es entspricht dennoch den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben.

7.8.1.3 Als wesentlicher Punkt der gestalterischen Festsetzungen ist das Konzept für die Anbauten und Dachaufbauten zu betrachten. Hier sind für Dachneigungen über 28° Vorgaben getroffen, die es ermöglichen, Dachräume zu nutzen, ohne zu einer wesentlichen gestalterischen Beeinträchtigung der Gebäude zu führen. In Bezug auf die ursprüngliche Planung wurde auch hier eine Erleichterung für den Bauherrn eingearbeitet. Obwohl die Regelungen nunmehr ein absolutes Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, daß Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

7.8.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich; für die Gebäudehöhe sind statt dessen die o.g. Vorgaben getroffen.

7.8.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch nicht ausgeschlossen.

7.8.1.6 Die Regelungen über Materialien lassen dem Bauherrn bewußt ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Im Sinne eines ausreichend breiten Gestaltungsrahmens für den Bauherren wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.

7.8.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen:

7.8.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient in erster Linie dazu, eine homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Gartenlandschaft entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Bei der Formulierung der Regelung wird jedoch berücksichtigt, daß geringe Geländeveränderungen erforderlich sind, um eine Einfügung der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

7.8.2.2 Aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und Homogenität der Freiflächen ist der Ausschluß von trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

7.8.3 Die sonstigen gestalterischen Regelungen beschränken sich auf die Unzulässigkeit von Freileitungen und den Ausschluß von Kurzwellensendemasten. Beide Erscheinungsformen fügen sich nicht in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung ein. Sie würden das Wohnumfeld stören.

7.8.4 Die Festsetzungen zur Anzahl der Stellplätze stellen eine auf die individuelle Bedarfssituation zugeschnittene Regelung dar. Hierdurch kann sichergestellt werden, daß weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr zweckentfremdet werden. Bei den überplanten Bereichen ist zu erwarten, daß aufgrund der Bevölkerungsstruktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben ist. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da in verkehrsberuhigten Bereichen Parken nur an den dafür vorgesehenen Stellen möglich ist.

7.8.5 Für die Abstandsflächen werden die Regelungen der Abs. 6 und 7 BayBO zugrundegelegt. Dies ist erforderlich, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation zu vermeiden . In dem neuzubebauenden Bereich, der südlich an die "Kemptener Straße" anschließt, sind abweichend hiervon Regelungen getroffen, die eine individuell auf die Situation hin zugeschnittene Bemessung der Abstände ermöglichen ("Baugrenze in Verbindung mit der Abstandsfläche"). Dies ist aufgrund der kleinräumigen und auf den Straßenraum bezogenen Situation sinnvoll. Eine Beeinträchtigung der Belichtungs- und Belüftungssituation bleibt ausgeschlossen, da an jeder Gebäudeseite die halbe Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze hin gegeben ist.

7.9 Gebäudetypen

7.9.1 Die fünf vorgesehenen Gebäudetypen in Verbindung mit den jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen bzw. zulässigen Grundflächen decken den konzeptionellen Rahmen ab. Durch eine entsprechende Abstufung bezüglich der Höhe wird eine Anpassung an die jeweilige städtebauliche Situation erreicht.

7.9.2 Der Typ 1 ist hauptsächlich in den zentralen Bereichen des Wohngebietes vorgesehen. Durch die begrenzte Grundfläche ist er als Ein- und Zweifamilienhaus und als Doppelhaus vorgesehen. Die getroffenen Festsetzungen lassen ein sehr großes Spektrum an Bauformen für diesen Zweck zu. Einschränkungen in Bezug auf die Zahl der Geschoße sowie die innergebäudliche Gliederung sind nicht gegeben. Die Typen 2 und 3 bilden den Übergang zur Bebauung an der "Kemptener Straße". Sie können sehr flexibel umgesetzt werden. Da sich die Festsetzung der Bauweise auf die Definition der offenen Bauweise beschränkt, können hier alternativ Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser (Hausgruppen) umgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen sind hierzu entsprechend großzügig eingeplant. Typ 4 und 5 verkörpern den kompakten, flächensparenden Typ als Wohn- und/oder Geschäftshaus gleichermaßen wie die Nutzung "betreutes Altenwohnen" sowie den Verkaufsmarkt. Hier ist bewußt auch die Möglichkeit für Reihenhauskonzepte oder Geschoßwohnungsbau eingearbeitet. Die Vorgaben für die Gebäudehöhen erlauben die erforderlichen Raumhöhen im Erdgeschoß. In den darüberliegenden Geschoßen ist in jedem Fall eine Wohnnutzung oder eine Nutzung als Büro möglich.

7.10 Grünordnerisches Konzept

7.10.1 Die geplante Bebauung stellt keinen erheblichen Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild dar, dennoch wird das Landschaftsbild verändert und ein offener Grünlandboden teilweise versiegelt.

7.10.2 Der vorhandene Streuobstbestand kann durch die geplante Baumaßnahme nicht gesichert werden.

7.10.3 Das geplante Baugebiet wird mit einheimischen Gehölzen entsprechend dem Charakter eines ländlichen Baugebietes durchgrünt. Bäume werden vor allem entlang des Bachlaufes, der Straßenräume und Grundstücksgrenzen gepflanzt. Die Durchgrünung schafft wertvolle Biotopstrukturen im besiedelten Bereich und ermöglicht eine ökologische Vernetzung zu den angrenzenden Gebieten.

7.10.4 Als wichtiger ökologischer Bestandteil der Grünordnung ist der naturnah zu gestaltende Bachlauf zu bewerten. Ein strukturreiches Bachbett, unregelmäßige Ufer- und Böschungsprofile, Sukzessionsflächen und Vernässungsbereiche bilden wertvolle Biotope aus und tragen zur Gewässerreinheit bei. Die Bachöffnung soll westlich der "Pfänderstraße" entlang des Sportplatzes weitergeführt werden, so daß hier auf längerer Strecke ein ökologisch wirksamer, offener Bachlauf entsteht.

7.10.5 Die grünordnerische Gestaltung im Bereich der Bundesstraße sieht eine Baumreihe mit Spitzahorn vor. Im Bereich des westlichen Ortseinganges sollen darüber hinaus weitere Bäume in Abstimmung mit der noch zu erfolgenden Ausführungsplanung gepflanzt werden. Diese sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

7.10.6 Im Norden und Osten des Geltungsbereiches werden die Streuobstbestände ergänzt und bilden somit einen landschaftsoptischen Ortsrand aus.

7.10.7 Das anfallende Dachflächenwasser wird vorrangig auf den privaten Grundstücken versickert. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

7.10.8 Der durch das Baugebiet laufende Grüngürtel soll neben den beschriebenen ökologischen Funktionen vor allem auch soziale Aufgaben erfüllen. Insbesondere soll hierdurch die Möglichkeit geschaffen werden, durch eine kindgerechte Wohnumfeldgestaltung die Lebensqualität zu erhöhen.

7.11 Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Infrastruktur

7.11.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind auch weiterhin keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

7.11.2 Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist die vorhandene Trafostation festgesetzt. Im zentral-östlichen Teil ist eine zusätzliche Trafostation eingeplant. Sie kann an das dort errichtbare Garagengebäude angegliedert werden, so daß keine gestalterischen Beeinträchtigungen entstehen. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.

7.11.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.12 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.12.1 Das auszuweisende Baugebiet ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Im Bereich der "Kemptener Straße" ist eine Bushaltestelle vorgesehen.

7.12.2 Über die Bundesstraße 12 (Ortsdurchfahrt) ist eine Anbindung an die Autobahnauffahrt "Weißensberg" der Bundesautobahn A 7 gegeben.

7.12.3 Die Planung berücksichtigt auch weiterhin die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit von dem zentralörtlichen Bereich zur "Kemptener Straße" und weiter zum Ortsteil Rupolz zu gelangen. Ein großer Teil des Freiraumes entlang des zu öffnenden "Riegersbaches" wird in diese Wegstrecke miteinbezogen.

7.12.4 Im Einmündungsbereich zur "Kemptener Straße" sind die erforderlichen Sichtflächen festgesetzt. Darüberhinaus wird durch eine Absenkung der zukünftigen Oberkante der Ortsdurchfahrt eine deutliche Verbesserung möglich sein.

7.12.5 Die Zufahrten zu den Grundstücken im südlichen Teil der "Kemptener Straße" sind auch weiterhin auf wenige geeignete Stellen konzentriert. Dies ist vor allem für den zentralen Stellplatzbereich sinnvoll.

7.12.6 Die Linienführung in Verbindung mit dem Regelquerschnitt ist für die neuzugestaltende Ortsdurchfahrt in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Straßenbauamt Kempten) eingeplant. Zusätzlich sind im zentralen Bereich Längsparkplätze in Verbindung mit Baumstandorten berücksichtigt. Diese Maßnahme unterstützt die gewünschten positiven Bezüge zwischen dem Straßenraum und der angrenzenden Bebauung und dient gleichzeitig als moderate Maßnahme zur Verlangsamung des Verkehrs. Im Bereich des geplanten Verkaufsmarktes (oder einer anderen Nutzung) könnte die Fußwegeführung direkt am Gebäude vorgesehen werden. Als senkrechte Gestaltungselemente könnten hier z.B. Arkaden eine zusätzliche Gliederung des Straßenraumes bewirken. Im Bereich der vorgesehenen Lärmschutzwand ist die Fußwegeführung südlich dieser Maßnahme sinnvoll (Gehrecht); auf diese Weise könnte der relativ große Bereich des Parkplatzes eine deutliche Aufwertung erfahren.

7.12.7 Im Bereich der Ortsdurchfahrt sollte zur Verkehrssicherheit und Geschwindigkeitsbeschränkung ein Fußgängerüberweg und eine geschwindigkeitsgesteuerte Ampelanlage vorgesehen werden.

7.12.8 Die Erschließung der beiden Quartiere des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Flächen im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("Spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO). Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen) wird hier sichergestellt, daß der jeweilige zentrale Quartiersplatz für Fußgänger gefahrlos nutzbar ist.

7.12.9 Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Die Einarbeitung einer Wendeschleife ist aus räumlichen Gründen nicht sinnvoll.

7.12.10 Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeldgestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie sind mit einem Unterbau zu versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.

7.12.11 Die Anordnung der Flächen für Nebenanlagen, speziell mit der Zweckbestimmung "Garagen", ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen, die nicht an verkehrsberuhigte Zonen angrenzen, dient der Verkehrssicherheit.

7.13 Nutzungskonflikte

7.13.1 Die von den Lärmemissionen der Bundesstraße 12 sowie der Bahnlinie Lindau-Kempten ausgehenden Konflikte können weitestgehend ausgeräumt werden. Die vorgesehenen Lösungen vermeiden mit Ausnahme eines relativ kurzen Teilbereiches die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen. Eine Lösung in Form einer durchgehenden Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, oder einer vorgelagerten Garagenzeile wäre aus städtebaulichen Gründen nicht akzeptabel. Deshalb ist in den Entwurf eine Abschirmung durch eine geschlossene Anordnung von Baukörpern festgesetzt. Durch vorgelagerte Bauteile kann eine ausreichende Abschirmung der Wohnräume bei gleichzeitiger Belüftbarkeit erreicht werden. Hierbei bietet sich insbesondere eine Ausführung in Form einer zum Teil verglasten und geschlossenen Laubengangerschließung an. Parallel dazu wird durch die Zonierung innerhalb des Mischgebietes und die innergebäudliche Orientierung der Räume ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung gewährleistet.

7.13.2 Für die von der Bahnlinie Lindau-Kempten ausgehenden Schwingungsimmissionen ist durch eine entsprechende Festsetzung ein ausreichender Schutz vorgesehen.

7.13.3 Auf mögliche temporäre Konflikte aufgrund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.13.4 Weitere Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

7.14 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.14.1 Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Reihe zur Zeit konkret geplanter Vorhaben. Es kann von einem zügigen Verfahrensablauf ausgegangen werden.

7.14.2 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.14.3 Bodenordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.14.4 Weiterer Flächenerwerb für die Gemeinde ist nicht erforderlich.

7.14.5 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden. Dies trifft insbesondere auf die beiden zentralen Wohnbauquartiere zu.

7.15 Wesentliche Auswirkungen

7.15.1 Durch die Ansiedelung von gewerblichen Nutzungen im Bereich der Ortsdurchfahrt wird eine Stärkung der örtlichen Einrichtungen erwartet. Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung, der Unter-

bringung von alternativen Wohnformen sowie der Möglichkeit, sich mit den Grunderzeugnissen zu versorgen, kann der Ort Hergensweiler auf der Verbindungslinie Lindau-Wangen als Standort an Bedeutung gewinnen.

7.15.2 Die anderen infrastrukturellen Einrichtungen und die Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

7.15.3 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Flächen, Grünflächen im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als in jedem Fall akzeptabel einzustufen.

7.16 Kennwerte

7.16.1 Fläche des Geltungsbereiches: 6,15 ha

7.16.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als MI	2,75	44,7%
Bauflächen als WA	1,92	31,2%
öffentliche Verkehrsflächen	0,71	11,5%
öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,20	3,3%
öffentliche Grünflächen	0,30	4,9%
Wasserflächen	0,04	0,7%
sonstige Flächen	0,23	3,7%

7.17 Erschließung (zum Teil bereits abgeschlossen)

7.17.1 Abwasserbeseitigung durch: gemeindliche Kläranlage

7.17.2 Wasserversorgung durch: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

7.17.3 Stromversorgung durch: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters

7.17.4 Gasversorgung durch: THÜGA

7.17.5 Müllentsorgung durch: ZAK

7.18 Planänderungen

7.18.1 Bei der Planänderung vom 13.06.1997 wurden die Beschlüsse aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 12.06.1997 berücksichtigt:

- Erhöhung der mittleren traufseitigen Wandhöhe von 6,30 m auf 6,50 m beim TYP 2
- Verzicht auf die Zulässigkeit von Pultdächern (Typen 4 und 5)
- Anpassung der Fußwegführung an den bereits ausgeführten Bestand

Ferner wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Verschiebung und Änderung von überbaubaren Flächen im Bereich der Anlage für betreutes Altenwohnen und im zentral-westlichen Teil
- Änderung der Busbucht im Bereich der Ortsdurchfahrt
- Änderungen bei der Begründung

7.18.2 Bei der Planänderung vom 28.10.1997 wurden die Anregungen aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage enthalten):

- Ausklammerung des südlichen Teilbereiches (der Bereich wird einem gesonderten Verfahren unterzogen)
- Überarbeitung der Straßenraumgestaltung entsprechend den Plänen des Straßenbauamtes; Festsetzung von Bäumen im Bereich des Fahrbahnteilers am westlichen Ortseingang
- Überarbeitung der Gehölzliste im Sinne der aktuellen Richtlinien zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit
- Änderung und Ergänzung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen
- Einarbeitung des aktuellen amtlichen Lageplanes und geringfügige Anpassung von verschiedenen Abgrenzungslinien hieran
- redaktionelle Änderungen

7.18.3 Bei der Planänderung vom 29.01.1998 wurden die Anregungen aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderatssitzung enthalten):

- Präzisierung der Festsetzung zu Ein-/Ausfahrten
- geringfügige Veränderungen bzw. Anpassungen bei der Ortsdurchfahrt
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen

8. Verfahrensvermerke

8.1 Allgemeines

Das Verfahren wurde vor der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) förmlich eingeleitet. Gemäß §233 Abs.1 Satz1 BauGB wurde das Verfahren bis einschließlich dem Verfahrensschritt „Satzungsbeschluß" nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S.2049) durchgeführt. Gemäß §233 Abs.1 Satz2 BauGB wurden die weiteren Verfahrensschritte nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) durchgeführt.

Hergensweiler, den 10.02.1998 G. Bek

(der Bürgermeister)

8.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.06.1997. Der Gemeinderatsbeschluß wurde am 20.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht (gem. §2 Abs.1 BauGB).

Hergensweiler, den 10.02.1998 G. Bek

(der Bürgermeister)

8.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 25.06.1997 stattgefunden.

Hergensweiler, den 10.02.1998 G. Bek

(der Bürgermeister)

8.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 30.06.1997 bzw. mit Schreiben vom 10.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (gem. §4 Abs.1 BauGB).

Hergensweiler, den 10.02.1998 G. Bek

(der Bürgermeister)

8.5 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand jeweils in der Zeit vom 07.07.1997 bis 08.08.1997 (Billigungsbeschluß vom 26.06.1997; Entwurfsfassung vom 13.06.1997), in der Zeit vom 17.11.1997 bis 17.12.1997 (Billigungsbeschluß vom 06.11.1997; Entwurfsfassung vom 28.10.1997) statt (gem. §3 Abs. 2 u.3 BauGB).

Hergensweiler, den 10.02.1998 G. Bek

(der Bürgermeister)

8.6 Satzungsbeschluß

Der Satzungsbeschluß erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.02.1998 über die Entwurfsfassung vom 29.01.1998 (gem. §10 BauGB).

Hergensweiler, den 10.02.1998 G. Bek

(der Bürgermeister)

8.7 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Hergensweiler, den 10.02.1998 G. Bek

(der Bürgermeister)

8.8 Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß wurde am 13.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan "Am Riegersbach" ist damit in Kraft getreten (gem. §10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu jedermanns/jederfraus Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hergensweiler, den 17.02.1998 G. Bek

(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 09.06.1997
Plan geändert am: 13.06.1997
Plan geändert am: 28.10.1997

Plan geändert am: 29.01.1998

Planer:

.....
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau/B

.....
(Unterschrift)

Büro Müller, Kempten

Der Textteil zur Bebauungsplanneuaufstellung mit Grünordnungsplan "Am Riegersbach" der Gemeinde Hergensweiler besteht aus insgesamt 38 Seiten und ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschriften der Planer.