Gemeinde Hergensweiler
Bebauungsplan "An der Dorfstraße"

Fassung vom 05.12.2000
Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau/B.

1 Rechtsgrundlage

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), ber. BGBl. I 1998 S. 137

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)

1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I)

2 Typenschablonen

2.1 Typenschablonen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte:

Typ 1
GR 160 m²
WH ü. NN siehe Plan
FH ü. NN siehe Plan
o
E
E2 Wo
SD
DN 28 - 40°

Typ 2
GR 160 m²
WH ü. NN siehe Plan
FH ü. NN siehe Plan
o
ED
E3/D2 Wo
SD/PD
DN 24 - 40°

Typ 3
GR 180 m²
WH ü. NN siehe Plan
FH ü. NN siehe Plan
o
ED
E3/D2 Wo
SD/PD
DN 24 - 40°

Typ 4
GRZ 0,26
WH ü. NN siehe Plan
FH ü. NN siehe Plan
a
SD/PD
DN 24 - 38°

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 WA_1

Allgemeines Wohngebiet 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1 BauNVO).

3.2 WA_2

Allgemeines Wohngebiet 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.3 GRZ ....

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß

3.4 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper

3.5 **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 um weitere 20 % der zulässigen Grundfläche (d.h. insgesamt 70 % Überschreitung), jedoch höchstens

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.6 WH .... m

Mittlere traufseitige Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

Definition der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen. Es ist die jeweils oberste Wandhöhe heranzuziehen.

3.7 FH .... m

Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Typenschablonen) 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;

3.8 o

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

3.9 

Nur **Einzelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.10 ED

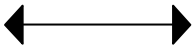
Nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.11 a

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: neben den Bauformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe ist eine Bauform "Kettenhaus" zulässig. Bei der Bauform Kettenhaus werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand nur auf eine Seite hin errichtet. Die Seite ohne Grenzabstand muss jeweils an diejenige Seite des Nachbargrundstückes angrenzen, die dort mit einem Grenzabstand bebaut wird.

3.12 

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung); unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

3.13 

Haupt-First-Richtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±5° (Altgrad); die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ;

3.14 GA

Umgrenzung von Flächen für **Garagen** und/oder **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Flächen) zulässig.

3.15 TGa

Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; siehe Planzeichnung); Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Flächen) zulässig.

3.16 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. und/oder Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc. und/oder Stellplätze, jedoch nicht in den privaten Grünflächen sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. § 31 Abs. 1 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 30 m^3 Rauminhalt (außen), 9,00 m^2 Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle); die Summe der Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 60 m^3 und bei Hausgruppen (bzw. sog. Kettenhäusern) 40 m^2 pro (angefangene) 1 000 m^2 Grundstücksfläche nicht überschreiten; die Nebengebäude sind bei Einzel- und Doppelhäusern nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig.
- nicht überdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5 % der Grundstücksfläche in einem Bereich mit mindestens 3,00 Abstand zur Grundstücksgrenze
- nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; bei Sonnenkollektoren wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche beschränkt
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen

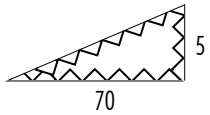
3.17 .... Wo
E.../D... Wo

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

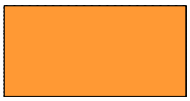
3.18



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über

Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

3.19 

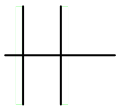
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.20 

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

3.21 

Verkehrsfläche als Begleitfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.); die straßenverkehrsrechtliche Zuordnung entspricht den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. bei verkehrsberuhigter Zone).

3.22 

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil und als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (letztere in der farbigen Zeichnung grün)

3.23

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.24 Versorgungsstreifen

In den privaten Grundstücken ist ein Versorgungsstreifen für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen mit folgenden Eigenschaften bereit zu stellen:

– Breite 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche

– Unzulässigkeit einer Bepflanzung mit Gehölzen (so genannte "Bodendecker", etc. sind zulässig)
– Unzulässigkeit von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen)

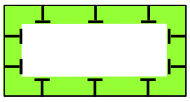
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 2, u. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 6 BauGB)

3.25 

Öffentliche **Grünfläche als Spielplatz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung); der Spielplatz ist für alle Alters-Stufen mit geeigneten Spielgeräten und –möglichkeiten auszustatten (z.B. Sandkasten, Klettergerüste, kleines Tor, etc.).

3.26 

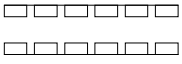
Private **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Ortsrandeingrünung oder Trenngrün ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen

3.27 

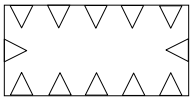
Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); das vorhandene Intensivgrünland ist durch Aushagerung zu einer extensiv bewirtschafteten 2-3-mahdigen Frischwiese umzuwandeln.

3.28 **Versickerung von Regenwasser**

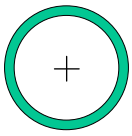
In den privaten Grundstücken ist Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.29 

Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Hergensweiler (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.30 

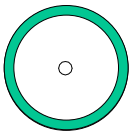
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, mit folgendem Inhalt: Der Einsatz von **Festbrennstoffen in Zentralheizungs-Anlagen** ist mit Ausnahme von nachwachsenden Rohstoffen **unzulässig.** Einzelöfen (z. B. offene Kamine, Kachelöfen, Kaminöfen, Heizungsherde) dürfen gelegentlich mit Festbrennstoffen be-trieben werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

3.31 

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

3.32 

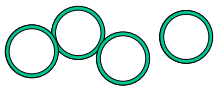
Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum bis 15 m Höhe; verbindlicher Standort;

3.33 

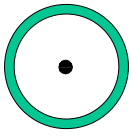
Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über 15 m Höhe; variabler Standort;

3.34 

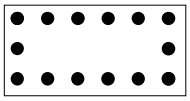
Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum bis 15 m Höhe; variabler Standort;

3.35 

Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;

3.36 

Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.37 

Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung 1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); der vorhandene Gehölzbestand aus Obstbäumen ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

3.38 Gehölze in den privaten Grundstücken

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB):

- pro 800 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen; die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden hierbei eingerechnet.
- im Bereich der privaten Grünfläche sind zu pflanzen: Apfelhochstämme wie Rheinischer Bonapfel, Brettacher oder ähnliche Sorten
- unzulässig sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen: Hecken aus buntlaubigen und nadeligen Gehölzen.
- unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551) genannten

3.39 Pflanzgebot in den öffentlichen Verkehrsflächenflächen

In den öffentlichen Flächen sind zu pflanzen:

- in den verkehrsberuhigten Flächen: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Linde (Tilia cordata);
- im Bereich des Kinderspielplatzes: Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation mit Ausnahme von Gehölzen, die für Kinder schädlich sein könnten (vgl. Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. 03. 1975)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.40 **Tiefgaragenbegrünung** Die Oberseite von Tiefgaragen ist vollständig und dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.41  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplans "An der Dorfstraße" der Gemeinde Hergensweiler.

3.42  **Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

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

4.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen der Hauptgebäude gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO)

4.2 Dachformen

Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen, etc.) sowie für zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen bzw. Garagen und/oder Stellplätze (z.B. Geräteschuppen, etc.) andere Dachformen zulässig.

Für in den Hang integrierte, bergseitig zu begehende Garagen (Dachterrasse) sowie für offene Garagen (Carports) sind Flachdächer zulässig.

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

4.3 SD

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

4.4 SD/PD

Dachform alternativ Satteldach oder Pultdach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.5 DN ....-....°

Dachneigung; maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre ab 4,00 m Breite (Außenkante Außenwand) (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit First-Richtung quer zur Haupt-First-Richtung, die die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze (so genannte Kommunwand): 1,25 m

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

4.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes 26° (Altgrad)
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
- Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze (so genannte Kommunwand): 1,25 m

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

4.8 Dachüberstände

Der Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden, durchgehenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden ist wie folgt festgesetzt (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1

BayBO):

– an allen Ortgangseiten (Giebel): mind. 0,50 m
– an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,85 m
31° bis (kleiner) 36°	0,70 m
ab 37°	0,50 m

4.9 Materialien und Farben

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

Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 24° Dachneigung sind nur Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine, etc.) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, etc.) ist eine andere Dachdeckung zulässig.

Als Farbe für Dächer sind nur rote, rotbraune und betongraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.10 Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude und befestigten Freiflächen notwendigen Umfang zu beschränken.

Geringfügige Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Auf der Talseite der Hauptgebäude ist das Gelände so zu gestalten, dass die Ansicht des Gebäudes mit max. zwei Geschoß-Ebenen und einem Kniestock in Erscheinung tritt.

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

4.11 Bodenbeläge in den Frei-

In den privaten Grundstücken ist für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Ra-

flächen

senpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend, Asphalt- und Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund des Produktionsablaufes und/oder des regelmäßigen Befahrens mit Lkw und/oder des Auftretens von Grundwasser belastenden Substanzen hierfür ungeeignet sind (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

4.12 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren, etc.) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften erforderlich:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten, etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

Dies gilt nicht für Zufahrten, die an einen verkehrsberuhigten Bereich ("Spielende Kinder") angrenzen.

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

4.13 Einfriedungen, Stützmauern und/oder Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen

Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

Stützmauern und/oder Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z.B. gegenüber der Straßenfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind in einer Bauart auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Natursteine, Gabionen, etc.), dauerhaft zu begrünen sowie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurückzusetzen.

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

4.14 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 2,50 m^2 Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen darf nur passiv (z.B. durch Anstrahlen) und gleichbleibend (kein Blinken, etc.) erfolgen.

(Art. 91 Abs. 2 BayBO)

4.15 Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig.

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

(§ 31 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.16 Erdverkabelung von Niederspannungsfreileitungen

Neu zu verlegende Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

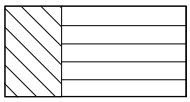
4.17 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

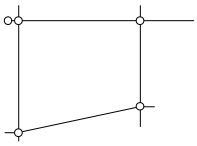
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung wird wie folgt festgesetzt (bei der Berechnung ist aufzurunden) (Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 BayBO):

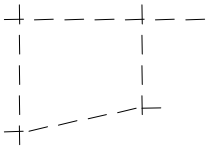
Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO)	**Stellplätze hierfür**
kleiner 55 m^2	1,0
55 m^2 bis (kleiner) 80 m^2	1,5
ab 80 m^2	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen und für so genanntes betreutes Altenwohnen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

5 Hinweise und Zeichenerklärung

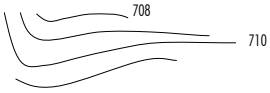
5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

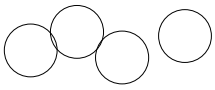
5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung).

5.4 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)

5.5 235/3 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung)

5.6 

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

5.7  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.8 P Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung)

5.9 **Pflanzliste für Gehölze in** Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten

den privaten Grundstücken

und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden.

Die nachfolgende Liste soll als Anregung dienen:

Gehölze

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Vogelbeere	Sorbus spec.
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata und Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hagebutte	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

5.10 Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde digital (CAD) auf der Grundlage eines Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Dadurch ergibt sich eine sehr hohe Genauigkeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.). Weder die Gemeinde Hergensweiler, noch die Planungsbüros können hierfür Gewähr übernehmen.

5.11 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umge-

bung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus 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.

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.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrtem Auswurf von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssig-Dung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

Auf Grund der benachbarten Lage von Bereichen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten ist mit geringfügigen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Schall- und Geruchseinwirkungen zu rechnen.

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.).

Das Energieberatungszentrum des Landkreises Lindau steht mit

seinen Fachberatern den Bauherren zu Verfügung.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Durch Fassaden- und Dachbegrünung wird zusätzliche Verdunstungsfläche sowie ein interessanter Lebensraum für Kleinlebewesen geschaffen.

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

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser, etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

6 Satzung

Nach §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902), ber. BGBl. I 1998 S.137, in Verbindung mit Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796, BayRS 2020-1-1-I) und Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S 439) sowie Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (BayRS 791-I-U) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler den Bebauungsplan "An der Dorfstraße" in öffentlicher Sitzung am 19.12.2000 als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan "An der Dorfstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "An der Dorfstraße" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 05.12.2000.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art.89 Abs.1 Nr.17 BayBO handelt, wer den auf Grund von §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit Art.91 BayBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt. Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 1.000.000,--DM (eine Million Deutsche Mark) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "An der Dorfstraße" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Hergensweiler, den 20.12.2000

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7 Begründung

7.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

7.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Wohnbauquartier im Osten von Hergensweiler ausgewiesen.

7.1.2 Die maßgeblichen Flächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde und sollen für die ortsansässige Bevölkerung bereitgestellt werden. Die getroffenen Festsetzungen zielen auf eine Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft und die gemischte bauliche Nutzung ab. Die Bebauung orientiert sich an der Größe der umliegenden Bauformen.

7.1.3 Die Erschließung erfolgt über die "Dorfstraße".

7.1.4 Besonderer Wert wird auf die Einbindung in die Landschaft sowie die vorhandene bauliche Struktur gelegt.

7.1.5 Der Bebauungsplan hat die Zielsetzung, ökologische Ansätze zu verwirklichen.

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten des Hauptortes Hergensweiler, nordwestlich und südöstlich der "Dorfstraße".

7.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über diejenigen Flächen, die für die Absicherung des Gesamtkonzeptes erforderlich sind. Durch die Miteinbeziehung des Umfeldes um den augenblicklichen Ortsrand sowie die nach Westen anschließenden Flächen wird vermieden, dass diese Bereiche u.U. im Rahmen des § 34 BauGB ("Innenbereich") eine städtebauliche Fehlentwicklung erfährt. Die Einbeziehung der sich weiter nach Norden anschließenden Grundstücke ist nicht erforderlich. Diese Bereiche bleiben weiterhin dem so genannten "Außenbereich" (§ 35 BauGB) überlassen. Eine Bebauung scheidet für nicht priviligierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB damit in der Regel aus.

7.2.3 Der Verlauf des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

7.2.4 Die städtebaulichen und landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der o.g. Lage am Rande des gewachsenen Siedlungsgefüges. Bestimmend ist hierbei u.a. die Richtung der "Dorfstraße". Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich hochwertige Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Es bestehen wichtige Sichtbeziehungen zu den markanten Punkten des landschaftlichen Umfeldes.

7.2.5 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben, mit einem Gefälle nach Süden hin von ca. 10 %. Die Bereiche südlich der "Dorfstraße" sind nach Südosten hin fallend und besitzen ein Gefälle von ca. 30 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.2.6 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen (Baugrund, Grundwasserspiegel, etc.) muss jedoch gerechnet werden.

7.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

7.3.1 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

7.3.2 Der Bebauungsplan konkretisiert die o.g. Darstellungen durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, sowie privater Grünflächen. Im südlichen Bereich wird durch den Bebauungsplan eine trennende Grünfläche festgesetzt. Die im Flächennutzungsplan vorgegebene bauliche Entwicklung wird im Rahmen der konkreten Bauleitplanung so auf die städtebaulichen Erfordernisse hin interpretiert und zugeschnitten. Die Festsetzungen der einzelnen Flächen sind daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Das Gesamtkonzept ist mit den Aussagen der Bestandsanalyse zum aufzustellenden Flächennutzungsplan abgestimmt.

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 Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert.

7.4.2 Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin des maßgeblichen Teiles der zu überplanenden Flächen. Die Gemeinde beabsichtigt durch einen gezielten Grundstücksverkauf und durch daran zu knüpfende zusätzliche Vereinbarungen sicher zu stellen, dass die Baugrundstücke hauptsächlich für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stehen. Die Ausweisung erfolgt daher im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 2 des Baugesetzbuches ("Wohnbedürfnisse der Bevölkerung...").

7.5 Entwicklung, Zielsetzung und Systematik der Planung

7.5.1 Bei der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Vorentwurfsalternativen erarbeitet. Diese decken einen breiten konzeptionellen Rahmen ab. Bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative legte der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler bewusst den Schwerpunkt auf ein folgerichtiges Konzept von Freiraumstrukturen und einer konsequenten Ortsrandeingrünung.

7.5.2 Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Abgrenzung der Flächen fand in Abstimmung mit den Eigentümern sowie den maßgeblich betroffenen Trägern öffentlicher Belange statt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgten Einzelgespräche.

7.5.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.

7.5.4 Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung in besonderem Maße beachtet.

7.5.5 Die Systematik des Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Dem Bauherrn steht dadurch das Verfahren gem. Art. 64 BayBO (Genehmigungsfreistellung) zur Verfügung.

7.5.6 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke nach Möglichkeit ausgewogen zu gestalten. Für den westlichen Teilbereich basiert die Planung auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit des betroffenen Grundstückes in Anlehnung an den Zustand vor Aufstellung des Bebauungsplans zu gestalten.

7.5.7 Das Festsetzungskonzept ist für die Bereiche bewusst so angelegt, dass eine hohe Flexibilität bei der Verwirklichung von zeitgemäßen Bauformen entsteht. Auf diese Weise soll den konjunkturellen Entwicklungen Rechnung getragen werden.

7.5.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplans orientiert sich an der Systematik der maßgebenden Rechtsgrundlagen.

7.5.9 Gebäudetypen und Schema-Ansichten zu einzelnen Festsetzungen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und im Zusammenhang mit der Bürgerbeteiligung. Sie werden jedoch von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplans ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit der Darstellungen zu vermeiden. Desgleichen wird auf die Einzeichnung von vorzuschlagenden Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen abgesehen.

7.6 Städtebauliches Konzept

7.6.1 Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Quartiersbildung und eine Gliederung in Form von Freiflächen ab.

7.6.2 Der Bereich des Wohngebietes wird durch die Anordnung der Gebäude und die Zuordnung der Erschließungsflächen zu einem zusammenhängenden Bauquartier. Im Bereich nördlich der "Dorfstraße" sind an den Eckpunkten der Erschließungsstraße Aufweitungen eingearbeitet. Die Ausrich-

tung der einzelnen Baukörper ist hier überwiegend giebelständig zu diesen Aufweitungen. Auf diese Weise werden durch die Anordnung der Gebäude öffentliche Flächen (Plätze) herausgearbeitet. Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre First-Richtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht.Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur. Die Anordnung der geplanten Gebäude leitet sich darüber hinaus aus der Notwendigkeit einer Verzahnung mit der umgebenden städtebaulichen Struktur ab.

7.6.3 Der verbindlich festgesetzte Freiraum als private Grünfläche dient als Gliederung und Trennung der einzelnen Siedlungsbereiche. Im Umfeld der Ortbild prägenden Gebäude wird so die ursprüngliche Ortsrand-Situation ablesbar.

7.6.4 Bei der Differenzierung der einzelnen Gebäudetypen werden so die gebäudespezifischen Größen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) auf die jeweilige städtebauliche Situation hin abgestimmt. Auf diese Weise entsteht ein Spektrum an Bauformen, das dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung entspricht.

7.6.5 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung bzw. eine überwiegende Ausrichtung im Bereich der kleineren Gebäudetypen ist jedoch nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Speziell im Bereich der kompakteren Bauformen (Geschoßwohnungsbau, Reihen- oder Kettenhäuser) ist eine Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke möglich. 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 Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.7 Festsetzungskonzept

7.7.1 Die Festsetzungen über die Art der Nutzung beschränken sich auf die Definition des jeweiligen Gebiets-Charakters. Für die geplanten Bereiche ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der Gebiete Einschränkungen und Gliederungen vorgenommen. Gleichzeitig wird eine Differenzierung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Die Zonierung nimmt auf die unterschiedlichen

Bereiche und deren Zuordnung Rücksicht. Im Zusammenhang mit den von der "Dorfstraße" als Durchgangs-Straße ausgehenden Lärm-Immissionen findet dabei eine Bündelung von Nutzungen mit einem gewissen Konflikt-Potenzial statt. Die inneren Bereiche des Baugebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen frei gehalten werden. Dies betrifft auch die Erschließungs-Situation.

7.7.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll der Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, lässt jedoch eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Gleiches gilt für die Reduzierung der Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit. 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 der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Durch die Einschränkungen bleibt der Gebiets-Charakter gewahrt, da die überwiegende Zahl der für das allgemeine Wohngebiet typischen Nutzungen weiterhin möglich ist.

7.7.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet 2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell zulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind auf eine ausnahmsweise Zulässikeit reduziert und können im Einzelfall zugelassen werden.

7.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren 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:

7.7.3.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für den Typ 4 gibt der Gemeinde sowie den Grundstückseigentümer einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Der festgesetzte Wert von

0,40 befindet sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete.

7.7.3.2 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die anderen 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 Randbereich des Baugebietes sowie die nicht eindeutig zu bestimmende Grundstücksgröße erforderlich. Die Werte der zulässigen Grundfläche orientieren sich im Fall der bestehenden Gebäude an deren Ausmaße unter Berücksichtigung von angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Bei einem Spektrum von 160 bis 180 m^2 zulässiger Grundfläche für die neu zu errichtenden Wohngebäude ist die Verwirklichung von Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie von Doppelhäusern möglich.

7.7.3.3 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche im Fall der Errichtung von Tiefgaragen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den sensiblen Bereichen fernzuhalten. Die getroffene Regelung geht auch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des §19 Abs. 1 BauNVO in die Berechnung ein.

7.7.3.4 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird bewusst verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden. Eine Notwendigkeit aus erschließungsbeitrags-technischen Gründen besteht ebenfalls nicht.

7.7.3.5 Die gleichzeitige Festsetzung von maximalen First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Laien nachvollziehbar und ablesbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein Erscheinungsbild mit maximal zwei Fassaden-Geschoßen begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude bleiben erfahrungsgemäß innerhalb bestimmter Grenzen. Im Zusammenhang mit der o.g. Beschränkung auf eine ruhige innere Richtungsstruktur bleibt das für den ländlichen Raum erforderliche homogene Erscheinungsbild des Baugebietes gewahrt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von möglichst schlanken Baukörpern.

7.7.3.6 Die First- und Wandhöhen sind als absolute Höhen (über NN) festgesetzt. Die erreichbaren Gebäudehöhen in Bezug auf das vorhandene Gelände lassen sich für die einzelnen Typen wie folgt beschreiben:

	Typ 1	**Typ 2**	**Typ 3**	**Typ 4**
Wandhöhe in m	5,00	6,25	6,50	6,75
Firsthöhe in m	7,50	8,25	8,50	8,75

7.7.4 Auf die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird bewusst verzichtet.

7.7.5 Die Festsetzung der max. zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städ-

tebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seines dörflichen Charakters wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

7.7.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typen 2, 3) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

7.7.7 Die für den Typ 4 festgesetzte abweichende Bauweise 1 erlaubt ausgehend von der offenen Bauweise neben der Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen die Errichtung von so genannten "Kettenhäusern" als zeitgemäße und flächensparende Mischform zwischen Einfamilienhaus und Reihenhaus.

7.7.8 Die überbaubaren Flächen sind bewusst so festgesetzt, dass sie in der Regel deutlich über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Dadurch entsteht für den Bauherrn die größtmögliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die zulässigen Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.7.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden 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. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

7.8.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Ergänzend hiervon ist für die Typen 2, 3 und 4 die weitere Dachform Pultdach festgesetzt. Die festgesetzten

Dachformen sind geeignet, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gestalterisch zu integrieren. Gleichzeitig sind jedoch Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für Grundstücks übergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher First-Richtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da es hierfür keine rechtlich unbedenkliche Form gibt. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

7.8.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit genug gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

7.8.1.3 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten konzentriert sich auf Vorgaben für Dachgaupen. Dabei wird bei Dachneigungen ab 26° ein Regelwerk vorgegeben, das es ermöglicht, Dachräume sinnvoll zu nutzen, ohne zu einer wesentlichen gestalterischen Beeinträchtigung der Gebäude zu führen. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll.

7.8.1.4 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich; für die Gebäudehöhe sind stattdessen die o.g. Vorgaben zur Gebäudehöhe getroffen.

7.8.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, Landschafts gebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

7.8.1.6 Die Regelungen über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.

7.8.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Sie stellt eine in der Praxis nur schwer handhabbare Regelung dar, bei der die objektive Ermittlung der jeweiligen Gebäudelängen in vielen Fällen nicht möglich ist (Gebäudevor- und –rücksprünge, Balkone, Erker, Dachvorsprünge, etc.). Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

7.8.2 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der dörflichen Situation entsteht.

7.8.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen:

7.8.3.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient in erster Linie dazu, eine homogene und zusammenhängend erlebbar gestaltete Gesamt-Situation 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 ein Einfügen der

Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

7.8.3.2 Auf Grund 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.

7.8.4 Die sonstigen gestalterischen Regelungen beschränken sich auf die Unzulässigkeit von Freileitungen und den Ausschluss von Kurzwellen-Sendemasten. Beide Erscheinungsformen fügen sich nicht in die hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umgebung ein.

7.8.5 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der Stellplatzverordnung und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden. Bei den überplanten Bereichen ist zu erwarten, dass auf Grund der Bevölkerungsstruktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da in verkehrsberuhigten Bereichen Parken nur an den dafür vorgesehenen Stellen möglich ist.

7.8.6 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist erforderlich, da die unterschiedlichen Ausrichtungen der Grundstücke und Gebäude zu nicht vorhersehbaren Entwicklungen bezüglich des Grundstückszuschnittes und privatrechtlicher Regelungen führen. Zudem besteht eine Notwendigkeit in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Flächen.

7.9 Gebäudetypen

7.9.1 Die 4 vorgesehenen Gebäudetypen decken den konzeptionellen Rahmen ab. Durch eine entsprechende Abstufung bezüglich der Grundfläche und der Höhe wird eine Anpassung an die jeweilige städtebauliche Situation erreicht.

7.9.1.1 Der Typ 1 ist in den Randbereichen des Neubaugebietes vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundfläche von 160 m^2 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Osten anschließenden Freiflächen ein. Er ist als Ein- und Zweifamilienhaus in eineinhalbgeschoßiger Bauweise konzipiert. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.

7.9.1.2 Typ 2 ist in den zentralen Teilen des Bebauungsplans vorgesehen. Mit seiner Dachform Satteldach oder Pultdach bis zu einer Dachneigung von 40° kann er als Einfamilienhaus mit bis zu 3 Wohnungen oder als Doppelhaus mit je 2 Wohnung genutzt werden. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden; dies betrifft insbesondere die Kenngrößen Grundstücksgröße, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe.

7.9.1.3 Typ 3 ist den Bereichen vorgesehen, die sich für die Bebauung mit einem Doppelhaus eignen. Gegenüber dem Typ 2 weist er eine entsprechend höhere zulässige Grundfläche von 180 m^2 auf.

7.9.1.4 Typ 4 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus. Die Möglichkeit für Geschoßwohnungsbau in beschränktem Maße ist hier ebenfalls eingearbeitet. Bei einer Bauweise mit Erdgeschoß, Obergeschoß und teilweise ausbaubarem Dachgeschoß wird einer sinnvollen Ausnutzung nichts entgegenstehen.

7.10 Wasserwirtschaft, Erdaushub

7.10.1 Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde die Möglichkeit zur Integration eines Retentions- und Versickerungs-Systems innerhalb des Baugebietes geprüft. Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes (wenig versickerungsfähig) kann ein solches Konzept nicht Eingang in die Planung finden.

7.10.2 Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Das anfallende Regenwasser wird getrennt gesammelt.

7.10.3 Das Baugebiet wird an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet.

7.10.4 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Überschüssiges Material wird an dafür vorgesehene und zugelassene Deponien oder andere genehmigte Entsorgungsstellen gebracht.

7.11 Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

7.11.1 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 246 Abs. 6 BauGB im Zusammenhang mit den Vollzugshinweisen zum Inkrafttreten des AGBauROG des Bayerischen Staatsministeriums des Innern. Entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen lässt sich der Kompensationsfaktor für den Eingriff wie folgt benennen:

7.11.1.1 Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, intensiv genutztes Grünland

7.11.1.2 Eingriffs-Schwere gem. Typ B, da GRZ $\leq$ 0,35

7.11.1.3 Feld B I mit Kompensationsfaktor 0,2-0,5

7.11.2 Durch die verbindliche Festsetzung einer ausreichenden Durchgrünung der privaten Grundstücke mit standortgerechten Bäumen ist der Abarbeitung der o.g. Vollzugshinweise Genüge getan. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ist die Extensivierung der Wiesenfläche im nordöstlichen Randbereich sowie deren Bepflanzung als Streuobstwiese vorgesehen.

7.12 Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Infrastruktur

7.12.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

7.12.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.12.3 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.12.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.13 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.13.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die bestehende "Dorfstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Die "Dorfstraße" ist im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend zu verbreitern und mit einem Gehsteig zu versehen.

7.13.2 Im Einmündungsbereich in die "Dorfstraße" sind entsprechende Maßnahmen zur Verkehrssicherheit getroffen. Die Sichtverhältnisse sind durch Festsetzung der entsprechenden Sichtflächen gewährleistet. Die Ausrundungsradien im Einmündungsbereich entsprechen den einschlägigen Richtlinien. Für die Grundstückszufahrten sind in diesem Bereich einschränkende Festsetzungen getroffen. Diese sind erforderlich, um mögliche Gefahrenpotenziale auszuschließen.

7.13.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über verkehrsberuhigte Flächen im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO). Dabei sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen) wird hier sichergestellt, dass die Flächen für Fußgänger gefahrlos nutzbar sind. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen darüber hinaus 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. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Querschnitt ist für einen Begegnungsfall von zwei Pkws bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

7.13.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit unter Vermeidung der "Dorfstraße" vom Neubaugebiet zum Parkplatz des Rathauses zu gelangen.

7.13.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

7.13.6 Die Anordnung der Flächen für Nebenanlagen, speziell mit der Zweckbestimmung "Garagen" ist auf die Erschließungs-Situation 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 speziell auf den Winterdienst abgestellt.

7.14 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

7.14.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht erkennbar.

7.14.2 Konflikte innerhalb des Gebietes sind durch eine entsprechende Zuordnung der verschieden nutzbaren Bereiche, durch den räumlichen Abstand (Freifläche) sowie durch die Einschränkungen bei den Nutzungskatalogen des jeweiligen Gebiets-Charakters ausgeschlossen.

7.14.3 Innerhalb des Baugebietes befinden sich keine kartierte Altlasten.

7.14.4 Durch eine Festsetzung zur Einschränkung der Nutzungszeiten von offenen Kaminen sind Luft verunreinigende Immissionen in ausreichendem Maße eingeschränkt.

7.14.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.14.6 Weitere Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

7.15 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.15.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.15.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch) werden zu gegebener Zeit durchgeführt.

7.16 Wesentliche Auswirkungen

7.16.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamt-gemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

7.16.2 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). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Flächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als in jedem Fall akzeptabel einzustufen.

7.17 Kennwerte

7.17.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,15 ha

7.17.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	1,30	60,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,20	9,3 %
öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,13	6,0 %
öffentliche Grünflächen	0,07	3,3 %
private Grünflächen	0,45	20,9 %

7.17.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 25,4 %

7.17.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 50

7.17.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 38,46

7.17.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 125

7.18 Erschließung

7.18.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage.

7.18.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Hauptwasserleitung an: Zweckverband Wasserversorgung, Handwerksgruppe Schlachters.

7.18.3 Die Löschwasserversorgung wird ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

7.18.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters

7.18.5 Gasversorgung durch Anschluß an: "THÜGA", Sitz Bad Waldsee

7.18.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung Kempten ("ZAK")

7.18.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich:

Verkehrsflächen	DM	570.000,-
öffentliche Grünflächen	DM	30.000,-
Abwasserleitungen mit Grundstücksanschlüssen und Regenrückhaltebecken	DM	1.150.000,-
Gesamt	**DM**	**1.750.000,-**

7.18.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

7.19 Planänderungen

7.19.1 Bei der Planänderung vom 27. 06. 2000 wurden folgende Punkte behandelt:

- geringfügige Verschiebung der Baugrenzen bei den Grundstücken Nrn. 4 und 5 mit entsprechender Anpassung der Gebäudehöhen (Hanglage)
- Erhöhung der nutzbaren Fläche bei Sonnenkollektoren auf 3 % der Grundstücksfläche
- Ausschluss von Mostbirnen

7.19.2 Bei der Planänderung vom 04. 09. 2000 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der entsprechenden Gemeinderatssitzung enthalten):

- Änderung des Geltungsbereiches
- Änderung der Baugrenzen in den Grundstücken Nr. 3, 4 u. 5
- Reduzierung der maximalen Wandhöhen von Gebäudetyp 1 um 0,50 m

7.19.3 Bei der Planänderung vom 05.12.2000 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der entsprechenden Gemeinderatssitzung enthalten):

- Überarbeitung der Baugrenzen und der Gebäudehöhen beim Grundstück Nr. 4
- redaktionelle Änderungen

8 Verfahrensvermerke

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.04.1999 . Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 11.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Hergensweiler, den 06.12.2000 .....

(der Bürgermeister)

8.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 17.02.2000 stattgefunden.

Hergensweiler, den 06.12.2000 .....

(der Bürgermeister)

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 07.07.2000 bzw. mit Schreiben vom 26.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Hergensweiler, den 06.12.2000 .....

(der Bürgermeister)

8.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand jeweils in der Zeit vom 09.10.2000 bis 10.11.2000 (Billigungsbeschluss vom 21.09.2000; Entwurfsfassung vom 04.09.2000; Bekanntmachung am 29.09.2000) statt (gem. § 3 Abs. 3 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 05.12.2000 (Billigungsbeschluss vom 19.12.2000) den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Nr. 2 BauGB).

Hergensweiler, den 20.12.2000 .....

(der Bürgermeister)

8.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.12.2000 über die Entwurfsfassung vom 05.12.2000 (gem. § 10 BauGB).

Hergensweiler, den 20.12.2000 .....

(der Bürgermeister)

8.6 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein (siehe auch Ausfertigung unter dem Satzungstext).

Hergensweiler, den 20.12.2000 .....

(der Bürgermeister)

8.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "An der Dorfstraße" 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 29.01.2001 .....

(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15. 05. 2000
Plan geändert am: 27. 06. 2000
Plan geändert am: 04.09.2000
Plan geändert am: 05.12.2000

Planer:

.....
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau/B

Fachliche Beratung für den integrierten Grünordnungsplan durch Büro Müller, Kempten

Der Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.