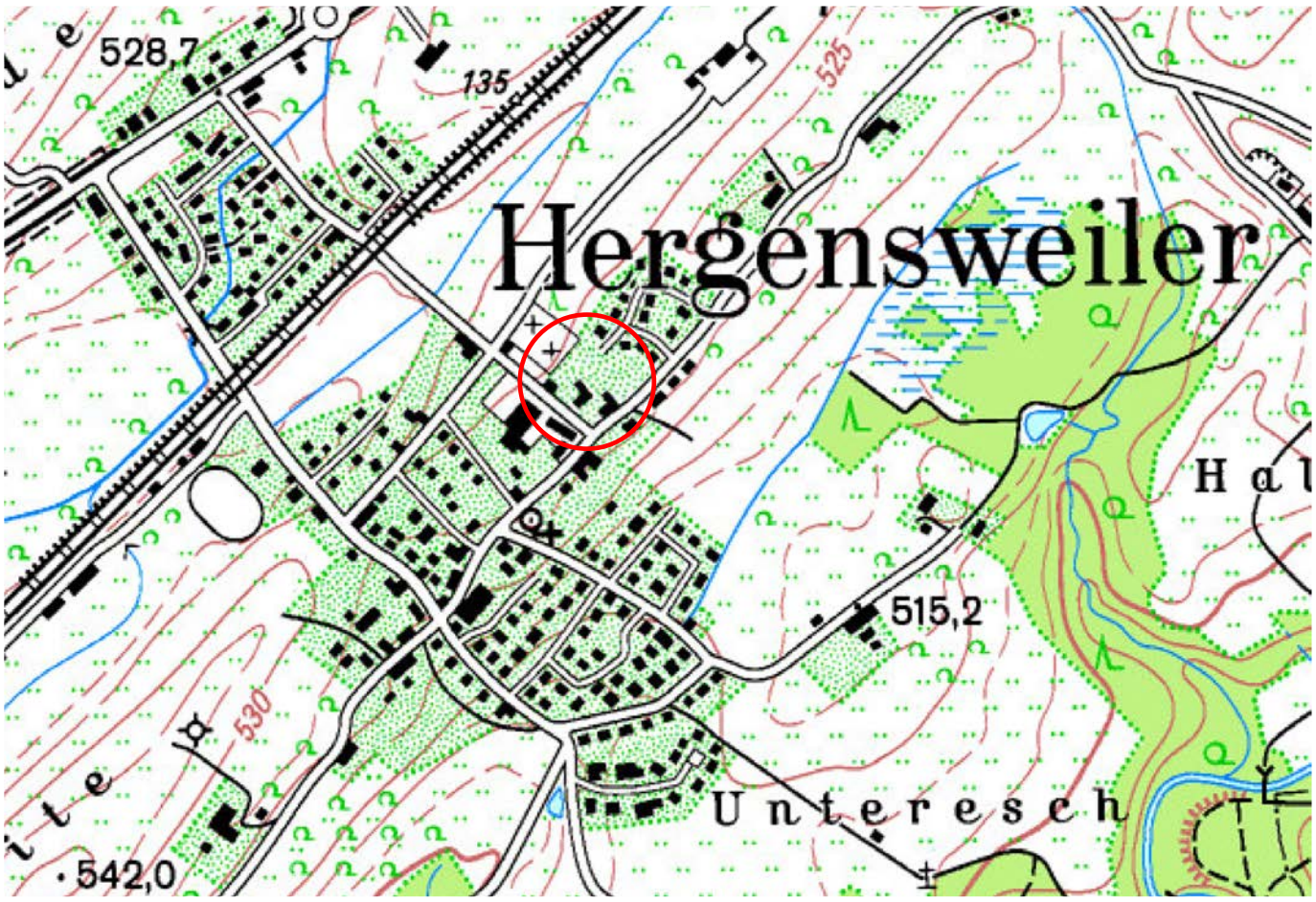
GEMEINDE HERGENSWEILER

SATZUNG über den Bebauungsplan „An der Dorfstraße – 3. Änderung“

Fassung vom: 10.09.2015



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)
Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern	i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998 S.796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler in seiner öffentlichen Sitzung am 06.10.2015 den Bebauungsplan „An der Dorfstraße - 3. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 10.09.2015 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich / Änderungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 10.09.2015
- Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.09.2015

§ 3 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „An der Dorfstraße - 3. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung treten im Änderungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

Hergensweiler, den 04.11.2015

.....
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „An der Dorfstraße - 3. Änderung“

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 06.10.2015 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hergensweiler, den 04.11.2015

.....
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

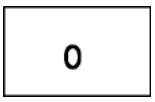
zum Bebauungsplan „An der Dorfstraße - 3. Änderung“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

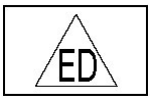
(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
WA	1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4	BauNVO
	1.1.1.1	Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: - Wohngebäude.	§ 4 (2)	BauNVO
	1.1.1.2	Ausnahmsweise können im WA folgende Nutzungen zugelassen werden: - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.3	Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.	§ 1 (5)	BauNVO
	1.1.1.4	Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO im WA nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	§ 1 (6) 1	BauNVO
	1.2	**Maß der baulichen Nutzung** (* Zahlenwerte sind nur Beispiele)	**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GR 160	1.2.1	Höchstzulässige überbaubare Grundfläche in m²	§ 16 (2) 1 § 19 (2,4)	BauNVO BauNVO
WH * 536,50	1.2.2	Höchstzulässige Wandhöhe in m über NN entsprechend Planeintrag Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen WH ist der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut.	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
GH * 538,50	1.2.3	Höchstzulässige Gebäudehöhe in m über NN entsprechend Planeintrag Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen GH ist Oberkante (OK) Firstziegel.	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO

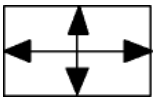
1.3 Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB



1.3.1 offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO



1.3.2 Nur Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig — § 22 (2) BauNVO



1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuderichtung — § 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuderichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuderichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten — § 9 (1) 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist wie folgt beschränkt:
- bei Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig,
- bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

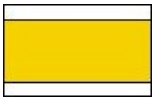
1.5.1 Baugrenzen — § 23 (1,3) BauNVO

Unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

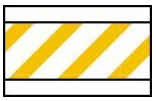
1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten und Wege,
- offene Stellplätze,
- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO
  (Einschränkungen siehe Ziffer 1.8 / 1.10).

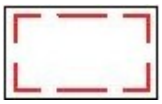
1.6 Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB



1.6.1 private Verkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB



1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: öffentlicher Geh- und Radweg — § 9 (1) 11 BauGB



1.7 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze **§ 9 (1) 4 BauGB**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen gem. Planzeichen zulässig.
Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Flächen für Nebenanlagen **§ 9 (1) 4 BauGB**

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gelten folgende Einschränkungen:

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 30 m³ Rauminhalt (außen), 9,00 m² Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle); die Summe der Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzelhäusern und Doppelhäusern 60 m³ und bei Hausgruppen (bzw. sog. Kettenhäusern) 40 m² pro (angefangene) 1.000 m² 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 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 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.

1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

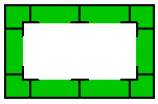
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
In den privaten Grundstücken ist in einer Breite von 1,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Versorgungsstreifen für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen bereit zu stellen.

1.10 private Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

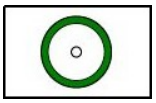
§ 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB
§ 9 (1) 15 BauGB
§ 1a, 9(1a) BauGB



1.11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB

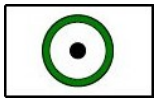
Bepflanzung Ziffer 1.11.4.
In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.

1.11.2 Maßnahmen zur Eingriffsverringerung, -minimierung — § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.11.2.1 Pflanzgebot von Bäumen — §9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume gem. Ziffer 1.11.4 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte sind von ihrem Standort frei wählbar.



1.11.2.2 Pflanzerhalt — §9 (1) 25b BauGB

Die im Plan festgesetzten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

1.11.3 Weitere Minimierungsmaßnahmen — §9 (1) 20 BauGB

- Verwendung offenporiger Beläge
  Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster, wassergebundene Decke.

- Naturnahe Gestaltung von Hecken und Einfriedungen
  Einfriedungen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken (Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste II) und/oder als Zaun bis zu einer Höhe von 0,8 m auszuführen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, sind nicht zulässig. Drahtzäune sind einzugrünen.

- Dachbegrünung
  Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv mit niedrigen Stauden und Gräsern naturnah zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist je nach Systemaufbau entsprechend anzulegen und mit Arten gem. Pflanzliste im Anhang der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung vom 07.05.2015 zu begrünen.

1.11.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen § 1a BauGB
- Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes § 9 (1) 20 BauGB

Auf der privaten Grünfläche im Nordwesten des Änderungsbereichs werden 6 Hochstamm-Obstbäume gepflanzt (davon sind 4 Bäume Ersatzpflanzungen der zu entfallenen Baumstandorte).
Für die zusätzlich zu pflanzenden Bäume sind Apfel-Hochstämme entsprechend der unten aufgeführten Sortenliste zu pflanzen (Pflanzqualität: StU 12/14 cm). Es sind nur Sorten anzupflanzen, die den Vorgaben der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl, I, 1985 entsprechen.

Boskoop	*Rewena*
Sonnenwirtsapfel	*Bittenfelder*
Rheinischer Bohnapfel	*Welschisner*

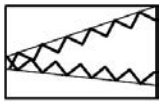
Der Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Absterbende Gehölze sind nachzupflanzen. Das Grünland wird durch Einsaat mit Landschaftsrasen angelegt (Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.1). Die Fläche ist durch 2-3 malige Mahd pro Jahr zu pflegen ohne Düngung.

1.11.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden. Der ermittelte Ausgleichsbedarf liegt bei ca. 1.533 m².
Zur Kompensation sind außerhalb des Plangebietes auf Flst. 343/2 folgende Maßnahmen vorgesehen:
Anlage von drei Amphibienteichen und einer strukturreichen Hecke. Die Tümpel umfassen jeweils ca. 100 qm Größe. Zwei Tümpel liegen außerhalb der Biotopfläche auf Intensivgrünland, ein Tümpel in der Biotopfläche (Schilfröhricht).

1.11.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden insgesamt dem Wohngebiet zugeordnet.



1.12 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtflächen sind von baulichen Anlagen und von Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
Zur Bepflanzung zulässig sind:
- Großkronige Bäume mit Kronenansatz über 2,8 m Höhe.

1.13 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

1.13.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs / Änderungsbereichs des Bebauungsplanes

1.13.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6
7	———
Örtliche Bauvorschriften	
1	

Füllschema der Nutzungsschablone

1 – Art der baulichen Nutzung
2 – höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m²
3 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m über NN
4 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in m über NN
5 – Bauweise
6 – Art der Bebauung
7 – höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

1 – Dachform / Dachneigung

2. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der BayBO Art. 81 folgende örtliche Bauvorschriften:

2.1 Abstandsflächen Art. 81(1)4 BayBO

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.2 Dachform / Dachneigungen Art. 81(1)1 BayBO

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.
Zulässig sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung der Hauptgebäude und Widerkehren ab 4,00 m Breite (Außenkante Außenwand) von 24° bis 40°.
Für überdachte Garagen (Carports) sind Flachdächer zulässig.

2.3 Widerkehren und Zwerchgiebel — Art. 81(1)1 BayBO

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

2.4 Dachaufbauten — Art. 81(1)1 BayBO

Dachaufbauten (Dachgauben) 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

2.5 Dachüberstände — Art. 81(1)1 BayBO

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:

- 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

2.6 Material und Farbe — Art. 81(1)1 BayBO

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.

2.7 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen — Art. 81(1)5 BayBO

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.

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

2.8 Einfriedungen — Art. 81(1)5 BayBO

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 öffentlichen 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.

2.9 Werbeanlagen — Art. 81(1)2 BayBO

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 2,50 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.
Die Beleuchtung der Anlagen darf nur passiv (z.B. durch Anstrahlen) und gleichbleibend (kein Blinken, etc.) erfolgen.

2.10 Stellplätze — Art. 81(1)4 BayBO

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung wird wie folgt festgesetzt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO)	Stellplätze hierfür
kleiner 55 m²	1,0
55 m² bis (kleiner) 80 m²	1,5
ab 80 m²	2,0

Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
Für andere Nutzungen als Wohnen und für so genanntes betreutes Altenwohnen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

2.11 Außenantennen — Art. 81(1)1 BayBO, Art. 57(1)5 BayBO

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.

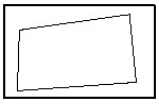
2.12 Ordnungswidrigkeiten — Art. 79 BayBO

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 BayBO behandelt.

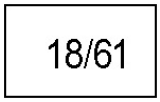
3. Hinweise

3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Dorfstraße"

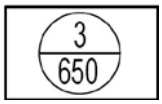


vorhandene Grundstücksgrenzen

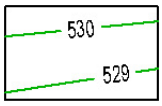


Flurstücknummern

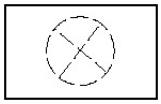
vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Kennziffer und Fläche in m² geplanter Grundstücke



vorhandene Geländehöhen in m über NN



geplante Baumentfernung

3.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Etwaige erforderliche Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers. Kabeltrassen sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen frei zu halten.

3.3 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

3.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu

benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

3.5 Immissionen

Auf Grund 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.

3.6 Deutsche Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalem Zugfunk - GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauwerber auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

3.7 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln. Die Errichtung von Zisternen stellt eine sinnvolle Möglichkeit dar, das Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

4. Anlagen zum Bebauungsplan

4.1 Lageplan zu den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.09.2015

4.2 Begründung in der Fassung vom 10.09.2015

Hergensweiler, den 04.11.2015

.....
Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „An der Dorfstraße – 3. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich / Änderungsbereich

2. Räumliche und strukturelle Situation

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

4. Übergeordnete Planungen / vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

5. Anlass der Planung

6. Verfahrensbearbeitung

7. Generelle Ziele der Planung

8. Auswirkungen der Planung

- **8.1** Verkehr
- **8.2** Versorgung und Entsorgung
- **8.3** Artenschutz
- **8.4** Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung

9. Altlasten

10. Begründung der Festsetzungen

- **10.1** Planungsrechtliche Festsetzungen
- **10.2** örtlichen Bauvorschriften

11. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

12. Flächenbilanz

13. Kosten der städtebaulichen Maßnahme

14. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3.540 m², mit den Flurstücken Nr. 18/59-63 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 18, 18/64 und 18/4 (öffentliche Wegefläche).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten	durch den bebauten Siedlungsbereich der Flurstücke Nr. 18/5, 18/15, 18/16, 18/22, 18/23 und 18/24 sowie einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche der Dorfstraße, Flurstück Nr. 18/4,
Im Südosten	durch die öffentliche Wegefläche entlang der Dorfstraße, Flurstück Nr. 17/3,
Im Südwesten	durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 18 und 18/64,
Im Nordwesten	durch die Fläche des Friedhofes, Flurstück Nr. 59/5.

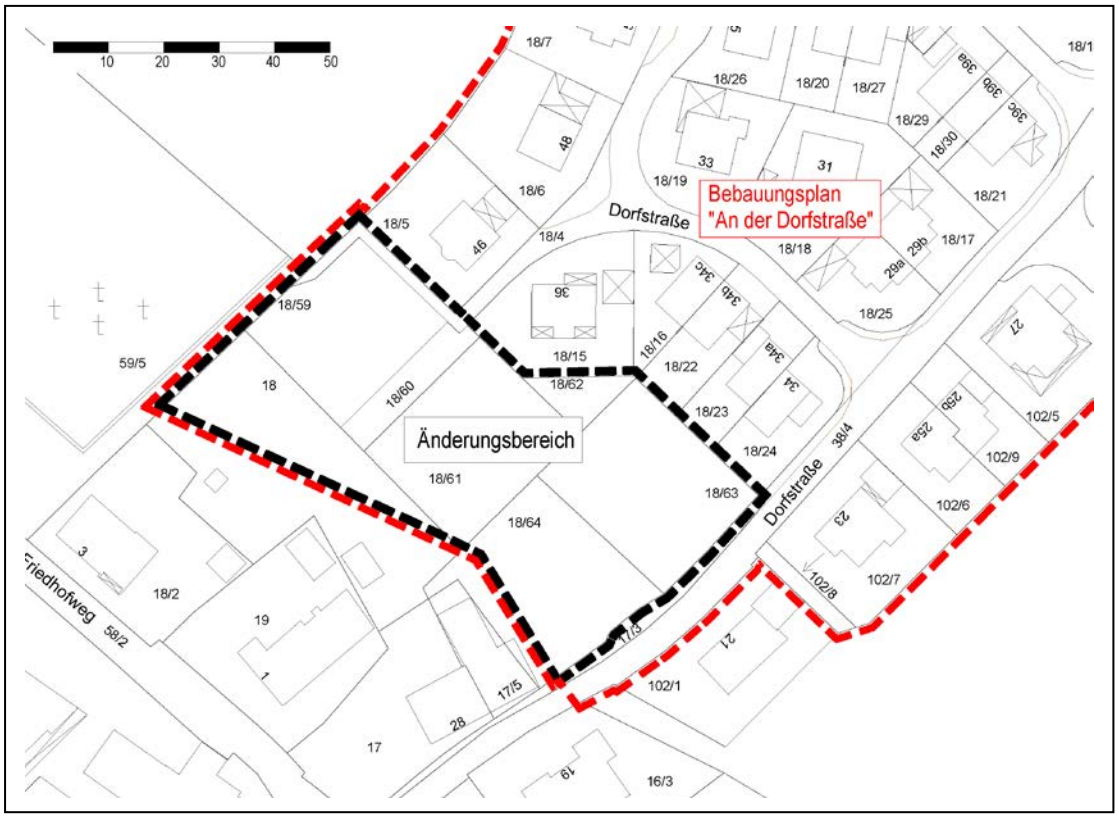
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Hauptortes Hergensweiler, zwischen der Dorfstraße und dem Friedhof. Im Nordosten und Südwesten grenzen bestehende Siedlungsbereiche an. Die Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland mit Hochstämmen genutzt.

Im nördlichen und südlichen Umfeld liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.
Die Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Dorfstraße“. Der Änderungsbereich ist im bestehenden Bebauungsplan als „private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung“ festgesetzt.



4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler vom 25.01.2001 wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung / öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Rahmen der nächsten Fortschreibung an die geplante Nutzung „Wohnbaufläche“ anzupassen.

Ziele und Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

5. ANLASS DER PLANUNG

Die Eigentümer der Grundstücke im Planbereich, die Kinder der Familie Pemsl, beabsichtigen jeweils auf ihren Grundstücken ein Wohngebäude bzw. Nebengebäude zu errichten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Dorfstraße“ erforderlich.

6. VERFAHRENSBEARBEITUNG

§ 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung
Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage im Hauptort von Hergensweiler, überwiegend durch umgebende Wohnnutzungen. In Anbetracht des umgebenden Bebauungszusammenhanges stellt das Vorhaben eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar, somit ist § 13 a BauGB anwendbar.

Durchführung im „beschleunigten Verfahren“
Ein Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Voraussetzung hierfür ist, dass im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2,0 ha. Unter Berücksichtigung der in Anlage

2 dieses Gesetzes genannten Kriterien dürfen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sein, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung des bisher als private Grünfläche genutzten Bereiches sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung. In Abstimmung mit dem LRA Lindau wurde eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erstellt, u.a. mit dem Planungsziel den vorhandenen Baumbestand weitestgehend zu erhalten.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 14.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Dorfstraße - 3. Änderung“ beschlossen.

7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur in die bestehende umgebende Bebauung mit einer rationellen, wirtschaftlichen Erschließung.

Siedlungsstruktur
Die Bebauung erfolgt in Anpassung an die Topographie.

Das Siedlungsprinzip beinhaltet eine Bebauung mit 4 Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhaus in 2-geschossiger Bauweise.

Erschließung
Die Erschließung erfolgt für 2 Gebäude südöstlich direkt von der Dorfstraße aus und im Innenbereich als Stichstraße in Verlängerung der Dorfstraße.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden der Bebauungsplanänderung folgende weitere grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche
- Festsetzung von höchstzulässigen Wand- und Gebäudehöhen in Anpassung an die Umgebungsbebauung
- offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhausbebauung
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten
- landschaftliche Einbindung der Baukörper durch einen weitest gehenden Erhalt der Bestandsbepflanzungen sowie weitere Baumpflanzungen im Gebiet

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 VERKEHR

Die Erschließung der beiden Innenbereichsgrundstücke erfolgt über einen Anschluss im Bereich der Dorfstraße. Die beiden südöstlich gelegenen Grundstücke werden direkt von der Dorfstraße aus erschlossen.
Bauliche Maßnahmen im Bereich der Dorfstraße sind nicht erforderlich.

8.2 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über das Kanalnetz der Gemeinde Hergensweiler mit Anschluss an die Kläranlage Wangen. In die Schmutzwasserkanäle darf nur Schmutzwasser, in die Regenwasserkanäle nur nicht verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Niederschlagswasserbehandlung
Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass für Stellplatzflächen und Zufahrten wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind.
Das von privaten Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zur versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit aufgrund der Bodenbeschaffenheit gegeben ist, oder über Regenwasserkanäle dem in der Dorfstraße gelegenen Regenwassersammler zuzuführen. Bei einer Versickerung auf den Grundstücken wird das Anlegen von Rigolen empfohlen. Die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen stellt eine sinnvolle Möglichkeit dar, das Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Energieversorgung
Die Stromversorgung wird durch vertragliche Regelung von der Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters durchgeführt. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

Erdgas
Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas wird durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der "THÜGA" (Sitz Bad Waldsee) sichergestellt.

Abfallentsorgung
Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch den Zweckverband Abfallentsorgung Kempten ("ZAK").

8.3 ARTENSCHUTZ

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Beurteilung, Dipl. Biologe Wilfried Löderbusch, 88677 Markdorf vom 03.05.2015)

Die Fläche wird als schafbeweidetes und nachgemähtes Grünland genutzt; die Vegetation besteht überwiegend aus Arten mäßig nährstoffreicher Standorte (Artenliste im Anhang). Über die Fläche verteilt sind knapp zwei Dutzend Obstbäume unterschiedlichen Alters; einige im Luftbild noch erkennbare ältere Bäume wurden im letzten Jahr gefällt.

Vegetation und Strukturen
Die überplante Fläche lässt sich als mäßig intensive und mäßig artenreiche Mähweide einstufen; vorherrschende Grasarten sind Ruchgras (Anthoxanthum odoratum) und Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis), stellenweise finden sich Magerkeitszeiger wie Feld-Hainsimse (Luzula campestris). Die Vegetation lässt sich keinem geschützten Biotoptyp zuordnen.
Die Obstbäume in der Fläche sind in den letzten Jahren offenbar regelmäßig geschnitten worden und befinden sich in gutem Pflegezustand. Drei der Bäume (Nr. 1-3 am südöstlichen Rand) sind jüngere Nachpflanzungen. Vier ältere Bäume wurden im letzten Jahr gefällt. An den Stümpfen und den derzeit noch auf der Fläche gelagerten Stämmen und Ästen ist zu erkennen, dass diese Bäume zum Teil größere Stammhöhlen aufwiesen.

Vögel
Bei den beiden Begehungen wurden in der Fläche mit Haussperling, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Elster, Rabenkrähe und Stieglitz nur anspruchslose Arten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereichs beobachtet. Auch wenn diese Liste sicher nicht vollständig ist, können aufgrund der innerörtlichen Lage Vorkommen von wertgebenden (streng geschützten, gefährdeten und/oder seltenen) Vogelarten im überplanten Bereich weitestgehend ausgeschlossen werden; zudem bringen derzeit die Bauarbeiten am südwestlich angrenzenden Gebäude und die Lagerung von Material in der Fläche zusätzliche Störungen für Brutvögel mit sich.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung von Lebensräumen geschützter Vogelarten und damit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 durch das Vorhaben ist deshalb mit Sicherheit auszuschließen.

Fledermäuse
Für Fledermäuse als Quartier nutzbare Strukturen - wie Stamm- und Asthöhlen, Rindentaschen o.ä. - sind in den derzeit in der Fläche vorhandenen Bäumen nicht in nennenswertem Umfang vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens auf Fledermäuse, insbesondere Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG, sind deshalb nicht anzunehmen. Die Höhlen in den im Winter gefällten Bäumen wurden nach Angaben des Eigentümers vor der Fällung mit einer Endoskop-Kamera abgesucht; dabei wurden keine Fledermäuse gefunden.

Sonstige Arten
In mindestens zwei der gefällten Bäume brütete der Goldglänzende Rosenkäfer (Cetonia aurata), vgl. Tabelle 1. Vor allem Baum 13 wies einen großen Bestand der Art auf, der derzeit im Stumpf weiterlebt. Die in Süddeutschland verbreitete und nicht gefährdete Art

ist nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, unterliegt also nicht den Bestimmungen von §44 BNatSchG. Vom Eigentümer wurde zugesagt, den Stumpf 13 mit einem Regenschutz zu versehen, so dass er noch einige Jahre für die Art nutzbar ist.

8.4 EINGRIFFS- / AUSGLEICHS - BILANZIERUNG

(siehe Anlage: Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, Bürogemeinschaft stadt - land- see, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung), 88131 Lindau (Bodensee) vom 07.05.2015

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Es ergibt sich folgender rechnerischer Ausgleichsbedarf:

Verlustfläche qm	Wertstufe	Ausgleichsfaktor	**Ausgleichsbedarf qm**
3.066	mittel	0,5	**1.533**

Ausgleich intern
Auf der privaten Grünfläche im Nordwesten des Änderungsbereichs werden 6 Hochstamm-Obstbäume gepflanzt, 4 dieser Bäume werden aus dem Baubereich verpflanzt. Für die zusätzlich zu pflanzenden Bäume sind Apfel-Hochstämme entsprechend der unten aufgeführten Sortenliste zu pflanzen (Pflanzqualität: StU 12/14 cm). Es sind nur Sorten anzupflanzen, die den Vorgaben der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI, I, 1985 entsprechen.
Boskoop / Rewena / Sonnenwirtsapfel / Bittenfelder / Rheinischer Bohnapfel / Welschisner

Der Streuobstbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Absterbende Gehölze sind nachzupflanzen. Das Grünland wird durch Einsaat mit Landschaftsrasen angelegt (Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.1). Die Fläche ist durch 2-3 malige Mahd pro Jahr zu pflegen ohne Düngung.

Die Grünfläche dient der Eingrünung des Wohngebiets zum Friedhof hin.

Mit der Bepflanzung der Fettwiese wird die Fläche von Wertstufe I oben um eine Stufe auf Wertstufe II oben aufgewertet.

Die Gesamtgröße der privaten Grünfläche und damit die der **Ausgleichsfläche beträgt 476 qm**.

Ausgleich extern
Der weitere Ausgleich erfolgt extern auf Flst. 343/2. Vorgesehen ist die Anlage von drei Amphibienteichen und einer strukturreichen Hecke. Die Tümpel umfassen jeweils ca. 100 qm Größe. Zwei Tümpel liegen außerhalb der Biotopfläche auf Intensivgrünland, ein Tümpel in der Biotopfläche (Schilfröhricht). Die gesamte Entwicklungsfläche umfasst rund 750 qm:

Entwicklung	**Fläche**	**Wertsteigerung**	**Ausgleich**
Grünland zu Kleingewässer mit Hecke:	550 qm	Stufe 1,5=>Stufe 3	825 qm
Entwicklung Schilf zu Kleingewässer mit Hecke:	200 qm	Stufe 2=>Stufe 3	200 qm
Ausgleich extern			**1.025 qm**

Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleich-Bilanz

Ausgleichsbedarf	- 1.533 qm
Ausgleichsfläche intern (private Grünfläche)	+ 476 qm
Ausgleichsfläche extern	+ 1.025 qm
Saldo	- 32 qm

9. ALTLASTEN

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten-Verdachtsflächen.

10. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

10.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung:

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Mit den als zulässig bzw. als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen soll den umgebenden vorhandenen Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung sind direkt in der Nachbarschaft vorhanden und darüber hinaus nicht erforderlich.
Der Charakter des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgesehenen Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.
Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m² sowie Wand (WH)- und Gebäudehöhen (GH) als Höchstmaß in Meter über NN festsetzt.

Insgesamt soll hierdurch eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an einer ortsverträglichen offenen Bauweise mit gemischt großen und kleineren Grundstücken.
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der geplanten Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf das geplante Vorhaben in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Die Festsetzung der „offenen Bauweise“ mit Einzel- oder Doppelhäusern orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung. Darüber hinaus wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Bauquartier festgeschrieben.

Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Dorfstraße, die in seinem Bestand unverändert bleibt. Eine möglichst geringe Versiegelung der Stellplätze bzw. die Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe sollen zu einer umweltverträglicheren Ausführung des Bauvorhabens beitragen. Die vorhandene öffentliche Gehwegeverbindung bleibt bestehen und wird planungsrechtlich gesichert.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern/ Ausgleichsmaßnahmen

Am Südwestrand des Plangebietes werden als interne Ausgleichsmaßnahme in der privaten Grünfläche entsprechend der durchgeführten E/A-Bilanzierung Hochstamm-Obstbäume angelegt. Darüber hinaus sind als Minimierungsmaßnahme weitere Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken und bei Garagen und Carports extensive Dachbegrünungen vorgesehen.

Sonstige Regelungen für das Baugebiet

Die Anordnung der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO sind allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gelten Einschränkungen. Diese lassen den künftigen Eigentümern dennoch genügend Spielraum für die Lage möglicher Nebenanlagen.

Der im Plan eingetragene Sichtwinkel an der Dorfstraße wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

10.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zum rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Dorfstraße“ ergeben sich in Bezug auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 14.10.2014 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Dorfstraße – 3. Änderung“ gefasst.

Am 09.06.2015 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Dorfstraße – 3. Änderung“ gefasst. Nach amtlicher Bekanntmachung am 19.06.2015 lag der Bebauungsplan vom 29.06.2015 bis einschließlich 31.07.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Wohngebiet (WA) Erweiterung	ca. 2.815 m²
Private Verkehrsfläche	ca. 175 m²
Öffentliche Wegefläche (Bestand)	ca. 75 m²
Private Grünfläche	ca. 475 m²
Fläche des Verfahrensgebietes	ca. 3.540 m²

13. KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME DER BEBAUUNGS-PLANÄNDERUNG

Kosten der städtebaulichen Maßnahme fallen für die Gemeinde Hergensweiler nicht an.

14. ANLAGEN

- **Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung**, Bürogemeinschaft stadt - land- see, Stefan Stern (Dipl. Ing. Landschaftsplanung), 88131 Lindau (Bodensee) vom 07.05.2015
- **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Dipl. Biologe Wilfried Löderbusch, 88677 Markdorf vom 03.05.2015

Hergensweiler, den 04.11.2015

W. Strohmaier

Wolfgang Strohmaier, Erster Bürgermeister

Plan aufgestellt

Planer:

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 10.09.2015

. . . . . .
Rainer Waßmann, Stadtplaner

VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „An der Dorfstraße – 3. Änderung“

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	14.10.2014
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2(1) BauGB	am	19.06.2015
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	09.06.2015
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	19.06.2015
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 07.05.2015 gem. § 3(2) BauGB	vom bis	29.06.2015 31.07.2015
6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am	06.10.2015

Gemeinde Hergensweiler, den 04.11.2015

.....
(ERSTER BÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes mit Begründung

am 13.11.2015

Gemeinde Hergensweiler, den 04.11.2015

.....
(ERSTER BÜRGERMEISTER)