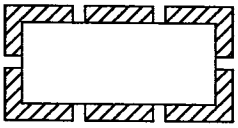
Textteil zur Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung < Süd-Ost >
Gemeinde Hergensweiler

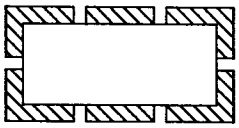
Städtebauliche Festsetzungen/Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler;



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Baugebiet Schneider" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 01. 07. 1965; Genehmigung vom 02. 06. 1966); der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird vollständig in den neuen Geltungsbereich integriert;



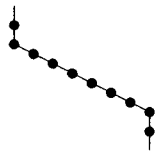
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 15. 02. 1972; Genehmigung vom 19. 03. 1973; letzte Planfassung nach Teilaufhebung vom 26. 10. 1992 ; Anzeige vom 15. 10. 1992); der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird bis zu einem kleinen Flächenanteil integriert, die restlichen Flächen des ehemaligen Geltungsbereiches werden aufgehoben;



Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132). Die Ausnahmen des Abs. 3 Nrn. 2-5 werden nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung.



Dorfgebiet im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132). Die Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 9 , sowie nach Abs. 3 sind nicht zulässig.



Abgrenzung von unterschiedlicher Art oder unterschiedlichem Maß der Nutzung ("Nutzungskette");



Baugrenze;

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.



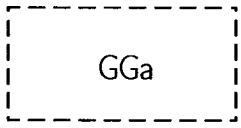
Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen** allgemeiner Art;

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

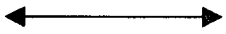


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der allgemeinen bebaubaren Flächen zulässig;

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier **Gemeinschaftsgaragen**;



Hauptfirstrichtung: Festsetzung für die Dächer der Gebäude im Umgriff dieses Symbols; eine Abweichung von max. 3^{o} (Altgrad) ist zulässig;

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.



Feld für die Eintragung von Festsetzungen für den in der Planzeichnung mit "TYP" bezeichneten Teilbereich (hier z.B. für TYP 1); Eingrenzung dieses Bereiches durch die jeweils nächste Baulinie, Baugrenze, Grenze von Flächen für Nebenanlagen oder durch das Symbol für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen;

GR 180 m^2

Zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 der BauNVO; hier z.B. 180 m^2 überbaubar); bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezieht sich die zulässige Grundfläche auf das gesamte Gebäude;

GRZ 0,40

Grundflächenzahl (im Sinne des § 19 der BauNVO; hier z.B. 0,40);

	Bauweise: **nur Einzelhäuser zulässig** (vgl. § 22 BauNVO);
	Bauweise: nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (vgl. § 22 BauNVO);
I	**Anzahl der Vollgeschoße**; Festsetzung als Höchstmaß; (hier z.B. max. 1 Vollgeschoß zulässig);
(II)	**Anzahl der Vollgeschoße**; Festsetzung zwingend; (hier z.B. zwingend 2 Vollgeschoße);
II - II+D	**Anzahl der Vollgeschoße**; Festsetzung als Mindest- und Höchstmaß; (hier z.B. min. 2 Vollgeschoße, max. 2 Vollgeschoße und ein Dachgeschoß);
D	**Dachgeschoß als Vollgeschoß**; Festsetzung als Höchstmaß (z.B. I+D= max. 1 Vollgeschoß und ein Dachgeschoß als Vollgeschoß); das Dachgeschoß ist folgendermaßen definiert: die Dachflächen müssen Teile der Raumwände dieses Geschoßes sein;
SD	Dachform **Satteldach**; die Festsetzung gilt für sämtliche Gebäude, die sich im zeichnerischen Umgriff dieser Festsetzung befinden;
WD	Dachform **Walmdach**; die Festsetzung gilt nur für Hauptgebäude, die sich im zeichnerischen Umgriff dieser Festsetzung befinden;
DN 28 - 36°	**Dachneigung**; Festsetzung als Mindest- und Höchstmaß für das Dach des Hauptgebäudes in Altgrad (hier z.B. min. 28° und max. 36°);
TH 4,50 m	**Traufhöhe:** Festsetzung als Höchstmaß (hier z.B. max. 4,50 m); Die Traufhöhe wird wie folgt definiert (vgl. zeichnerischen Teil der Hinweise): arithmetisches Mittel aus bergseitigem und talseitigem Abstand (h) zwischen - der Oberkante des natürlichen (oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegten) Geländes und

- dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, jeweils außen in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen;

Bei mehreren Traufen in verschiedenen Höhen ist die jeweils höchste Traufe relevant.

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

FH 7,50 m

Firsthöhe; Festsetzung als Höchstmaß (hier z.B. max. 7,50 m); die Firsthöhe wird wie folgt definiert (vgl. zeichnerischen Teil der Hinweise): Abstand zwischen der Oberkante des natürlichen (oder von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegten) Geländes und der Oberkante des Dachfirstes des Hauptgebäudes in Firstmitte;

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

KS 0,65 m

Kniestockhöhe; Festsetzung als Höchstmaß (hier z.B. max. 0,65 m);

Die Kniestockhöhe wird wie folgt definiert (vgl. zeichnerischen Teil der Hinweise): Abstand zwischen der Oberkante des Rohfußbodens in dem entsprechenden Dachgeschoß und der Unterkante der Dachsparren senkrecht an der Außenwand gemessen. Rücksprünge an der Traufseite des Gebäudes, die insgesamt weniger als 1/3 der Länge dieser Gebäudewand einnehmen, bleiben davon unberührt. Die Kniestockbeschränkung gilt nur bei Maximalausnutzung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschoße für den obersten möglichen Kniestock dieses Gebäudes.

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

b 11,5 m

Maximale Gebäudebreite; **nur für neu zu errichtende Gebäude**; die Breite (b; vgl. zeichnerischen Teil der Hinweise) sämtlicher Gebäude im Umgriff dieser Festsetzung darf an keiner Stelle des Gebäudes das hier festgesetzte Maß (hier z.B. 11,5 m) überschreiten. Die Breite wird von Traufseite zu Traufseite an der jeweiligen Außenkante der Außenwand gemessen. Für untergeordnete Bauteile sind nur solche Überschreitungen, wie sie im Sinne des Abstandsflächenrechts möglich wären, zulässig.

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Baukörpergestaltung

Die Proportionen des Baukörpers sollen die Firstrichtung des Gebäudes widerspiegeln.

Für Hauptgebäude ist festgesetzt: das Verhältnis der

Länge der raumbildenden Außenwände von Traufseite und Giebelseite beträgt mindestens 4/3 (l/b = mind. 4/3; vgl. Hinweise).

Bei der Ermittlung der Lage der raumbildenden Außenwände kann die Wirkung von Stützen, Mauer- und Dachvorsprüngen oder anderen Bauteilen entsprechend berücksichtigt werden.

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Dachdeckung

Als Dachdeckung sind nur Dachplatten in roten oder rotbraunen Tönen zulässig. Ausnahmen von der Art der Dachdeckung können in Einzelfällen gewährt werden, insbesondere dann, wenn Bauweise oder Nutzung des Vorhabens dies rechtfertigen, oder eine spezielle städtebauliche Situation ein Abweichen erfordert. Die Dachdekkung muß sich in jedem Falle in die Umgebung einfügen.

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Garagen und Nebengebäude

Garagen sind mit Satteldach und einer Dachneigung von mindestens 25^{o} (Altgrad) auszuführen, sofern im zeichnerischen Teil keine anderen oder ergänzenden Festsetzungen getroffen sind. Garagen, die komplett ohne Umfassungswände ausgeführt werden (Carports) und die an das Hauptgebäude angeschlossen sind, können ausnahmsweise mit einem Flachdach ausgeführt werden, sofern sich die Gestaltung in die Gesamtsituation einfügt.

Freistehende Garagen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen grundstücksübergreifend die gleiche Dachneigung aufweisen; als Bezug gilt hierbei diejenige Garage, deren Bauantrag zeitlich früher bei der Gemeinde eingereicht wurde. Ausnahmen hiervon (insbesondere bei einer zeitlichen Überschneidung der Planungen) sind möglich. Eine harmonische Gesamtgestaltung muß in jedem Falle gewährleistet sein.

Nebengebäude, die nicht unter den Begriff "Garage" fallen, sind bis zu je 50 m^3 Rauminhalt auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig, sofern ein Gesamtrauminhalt dieser Gebäude von 50 m^3 auf dem jeweiligen Grundstück nicht überschritten wird. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin darf dabei die Flucht des Hauptgebäudes nicht überschritten werden (Hinweis: die erforderlichen Abstandsflächen sind jedoch einzuhalten).

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Untergeordnete Baukörper

Zwerchgiebel und Widerkehre (letztere sind Bauteile, die sich auf der Traufseite von der Außenwand bis in den Dachbereich erstrecken), sowie Dachgaupen sind zulässig, sofern

- sie sich gegenüber dem Hauptgebäude in Formensprache und Größe deutlich unterordnen
- das Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 28° (Altgrad) aufweist.

Die Breite von Dachgaupen (b_{dg}; vgl. Hinweise) wird beschränkt auf maximal 3,00 m , die von Zwerchgiebeln (b_{zg}; vgl. Hinweise) auf maximal 1/3 der jeweiligen Traufseite (l; vgl. Hinweise) des Hauptgebäudes (jeweils Außenkante).

Aussparungen aus der Dachfläche ("Negativgaupen"), sowie turmartige Bauteile sind nicht zulässig.

Zum Ortgang hin ist bei allen Bauteilen ein Abstand (a; vgl. Hinweise) von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Dachgaupen auf bestehenden Gebäuden mit flacher Dachneigung

Abweichend von den bei "Untergeordnete Baukörper" getroffenen Festsetzungen sind auf bestehenden Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 20° und 27° in der Ausnahme Dreiecksgaupen zulässig, sofern sie

- sich auf eine Anzahl von je 2 auf jeder Traufseite beschränken,
- eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten,
- sich gestalterisch in das Gesamtgebäude und die Umgebung einfügen.

Für diese Dachgaupen ist eine Maximalgesamtbreite von 4,00 m und ein Mindestabstand zum Ortgang von 2,00 m festgesetzt.

Sonnenenergie und Wintergärten

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Sonnenkollektoren und Wintergärten sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen

Sie sind so anzubringen, daß sie die Erscheinungsform der Gebäude und Freiflächen nicht beeinträchtigen.

Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes (soweit sie nicht der Umsetzung dieser Planung dienen) sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Anböschungen und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Höhenlage des Hauptgebäudes

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des Hauptgebäudes darf in Gebäudemitte (Schwerpunkt des EG-Grundrisses) die Höhe des natürlichen oder hier geplanten Geländes an dieser Stelle um maximal 0,20 m überragen (c = max. 0,20 m; vgl. Hinweise). Ausnahmen hiervon sind nur bei schwierigen Geländesituationen möglich; der städtebauliche Bezug zum Straßenraum und zur Nachbarbebauung muß in jedem Falle gewährleistet sein.

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet wird beim Einzelhaus auf höchstens drei, beim Doppelhaus und Reihenhauselement auf höchstens zwei (pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauselement) beschränkt.

Hinweis: Bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.

Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

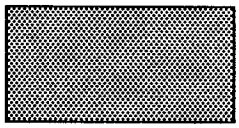
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung beträgt 2.

Bodenversiegelung

In den privaten Grundstücken sollte der Anteil der Beläge, die einen Wasseraustausch mit dem Erdreich zulassen, möglichst hoch sein. Für Stellplätze und Wege wird deshalb eine Ausführung in Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenen Decken empfohlen. Asphaltbeläge ("Teer") sind nicht zulässig.

Stauraum vor Schranken, Garagentoren, etc.

Vor Schranken, Garagentoren und anderen Anlagen, die die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig oder dauernd behindern, ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin erforderlich. Dieser Stauraum kann nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden.



Öffentliche Straßenverkehrsfläche;



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; hier öffentliche Verkehrsfläche als **verkehrsberuhigte Erschließungsstraße**; die so ausgewiesenen Flächen dienen als Mischflächen mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer ("spielende Kinder");

Die einzelnen Flächen werden niveaugleich in folgenden Belagarten ausgeführt:

- Haupterschließungsstraße asphaltiert
- Pkw-Stellplätze aus Rasenpflaster, Rasengittersteinen o. ä.
- die restlichen Verkehrsflächen als Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. in pflegeextensiver Art (voll befahrbar und als Stauraum für den Winterdienst verwendbar)

Im Bereich von Wendeplatten oder Zonen, die für den Einsatz oder die Manövrierfähigkeit von Löschfahrzeugen erforderlich sind, ist bei den o.g. Flächen in verstärktem Maße auf eine entsprechende Befahrbarkeit und Rutschfestigkeit auch bei Nässe oder Glatteis zu achten.

Die Art der Festsetzungen sieht bewußt ein bestimmtes Maß an Flexibilität für die Ausnutzung der Grundstücke vor. Bestimmte erschließungsspezifische Faktoren sind dadurch zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorherbestimmbar. Die Gemeinde behält es sich deshalb hier vor, bei der Ausführung der Erschließungsanlage abweichend von der Planzeichnung die Anordnung von Oberflächenbelägen, Stellplätzen, Bäumen, Grundstückszufahrten, etc. geringfügig auf die jeweilige Grundstückssituation hin anzupassen. Die Grundzüge der Planung bleiben in jedem Fall erhalten.



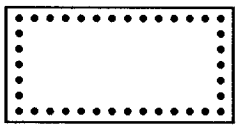
Einzelner Stellplatz in der öffentlichen Verkehrsfläche;



Spielplatz;



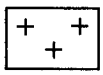
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen;



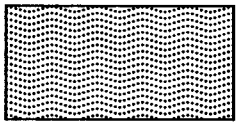
Flächen für den **Gemeinbedarf**; hier Kirche und Friedhof



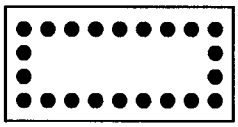
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen;



Friedhof;



Öffentliche Grünfläche;



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc.; Grundstücksbefestigungen aller Art sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Pflanzgebot in den öffentl. Verkehrsflächen

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind zu pflanzen:

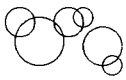
- im Bereich des Kinderspielplatzes: alternativ Kastanien, Buchen, Eichen, Linden oder ähnliche großkronige Bäume
- in den untergeordneten Bereichen (z.B. bei den Stellplätzen): Spitzahorn-Hochstämme mit hohem Kronenansatz, Wildkirschen oder ähnliche Bäume;



Bestehender und zu erhaltender Baum;



Geplanter Baum (siehe Pflanzliste);



Geplante Gehölz-/Strauchgruppe (siehe Pflanzliste);

Gehölze in den privaten Grundstücken

In den neuanzulegenden privaten Gärten und Grünflächen sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind Obst- und Gemüsepflanzen. Hecken sind nur an denjenigen Grundstücksgrenzen zulässig, die nicht zu einer verkehrsberuhigten öffentlichen Verkehrsfläche hin gerichtet sind. Sie sind freiwachsend und in einer natürlichen Form aus einer Mischung einheimischer Gehölze (siehe unten) anzulegen. Thuja-, Fichten- und Tannenhecken sind nicht zulässig (Hinweis: die Grenzabstände nach BGB sind einzuhalten).

In jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die folgende Pflanzliste soll als Anregung dienen:

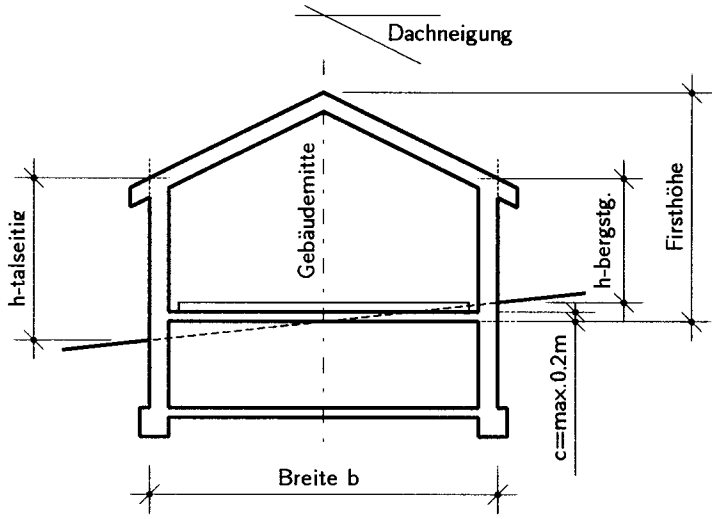
Großgehölze

Apfelbaum
Birke
Lärche
Mostbirnbaum
Stieleiche
Walnußbaum
Bergahorn
Eberesche
Mehlbeere
Spitzahorn
Vogelkirsche
Winterlinde

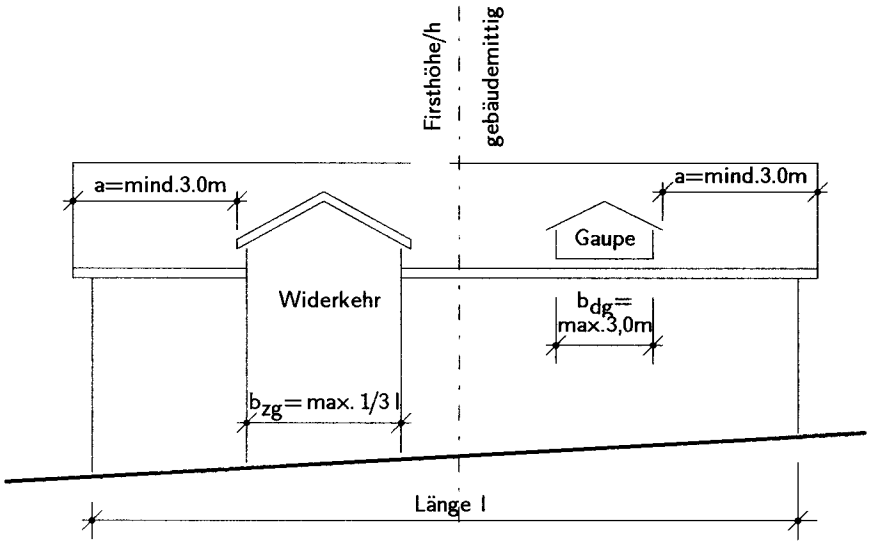
Großsträucher und Sträucher

Haselnuß
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Pfaffenhütchen
Weigelie
Wolliger Schneeball
Feldahorn
Felsenbirne
Hainbuche
Hartriegel
Wildrosen

SCHEMASCHNITT

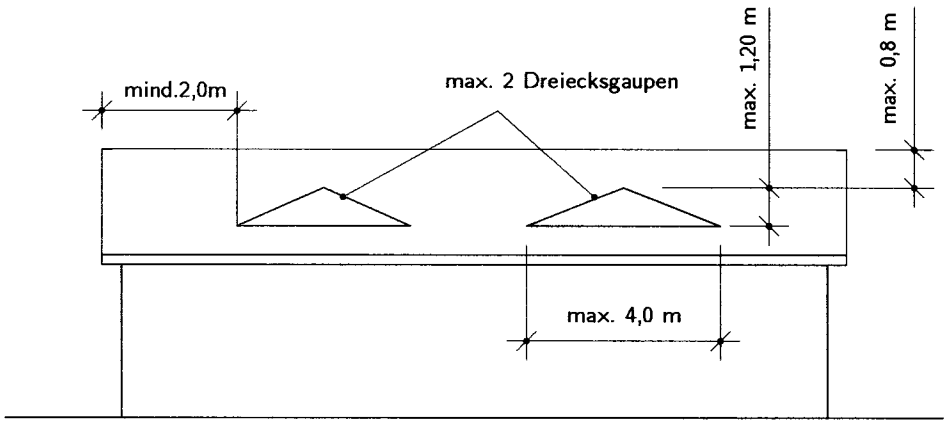


SCHEMAANSICHT

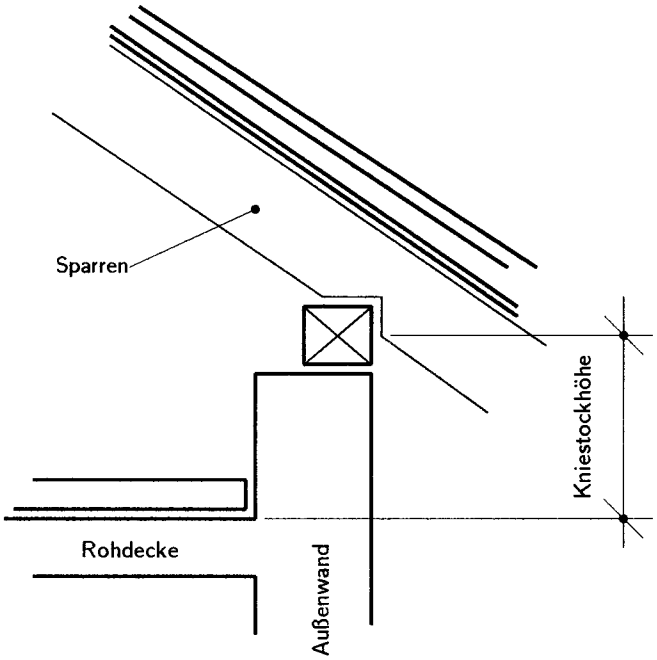


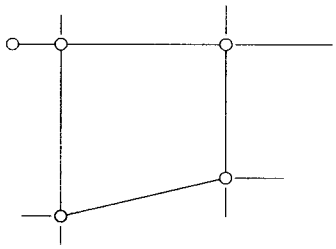
SCHEMAANSICHT

(zu "Dachgaupen auf bestehenden Gebäuden mit flacher Dachneigung)

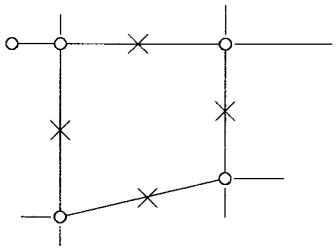


KNIESTOCKHÖHE (SCHEMASCHNITT)

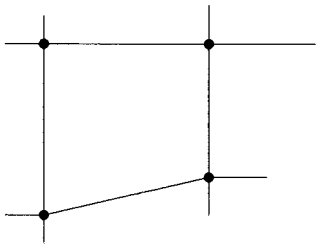




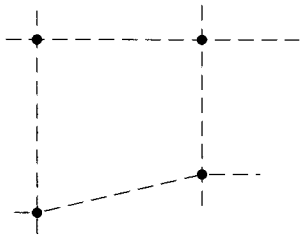
Vorhandene Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung;



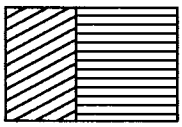
Vorhandene Grundstücksgrenzen für die im Rahmen einer Neuordnung des Bereiches eine Auflassung empfohlen wird;



Abgrenzung unterschiedlich zu nutzender Flächen in Bereichen, wo die bisher geplanten Grundstücksgrenzen geändert werden sollen (z.B. zwischen Grundstücksflächen und Verkehrsflächen, etc.); diese Festsetzung beinhaltet u.U. den Hinweis von geplanten Grundstücksgrenzen;



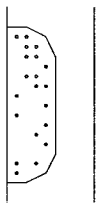
Geplante Grundstücksgrenzen in Bereichen, wo eine Änderung der bisher geplanten Grundstücksgrenzen vorgenommen werden soll; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar;



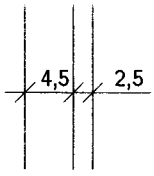
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (schräg schraffiert: Bereich der Wohnnutzung);

235/3

Bestehende Flurnummer;



Kennzeichnung der Verkehrsflächen, die nicht als Fahrbahn oder für Stellplätze vorgesehen sind (Fläche, die mit Punkten versehen ist);



Bemaßung für Fahrbahn-, Parkplatz- und Gehwegbreiten; hier z.B. 4,5 m und 2,5 m;

Abgrenzungen

Falls eine Einfriedung der privaten Grundstücksfläche gewünscht wird, sollte sie möglichst wenig raumtrennend ausgeführt werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin wird eine Ausführung mit senkrechtem Holzlattenzaun von ausreichender Höhe (z.B. 1,20 m) empfohlen. Zu verkehrsberuhigten Bereichen hin sollten Sockelmauern vermieden werden.

Dachflächenwasser

Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, sollte soweit wie möglich auf dem Grundstück selbst wieder versickern können. Es wird deshalb empfohlen, geeignete Vorkehrungen hierfür frühzeitig in die Planung aufzunehmen.

Regenwasserauffangbecken in den privaten Grundstücken

Es wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken eine geeignete Einrichtung zur Sammlung von Regenwasser (Zisterne) einzurichten; der Anteil des so gewonnen Brauchwassers, der nicht einer geeigneten Verwendung zugeführt werden kann, sollte weitestgehend auf dem Grundstück selbst versickert werden.

Geruchs-, Lärm- und andere Immissionen

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von

- kurzzeitigen belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, etc.)
- Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.)
- anderen Immissionen

zu rechnen. Ein vermehrtes Auftreten von Mücken als Folge der landwirtschaftlichen Nutzung könnte möglich sein.

Luftverunreinigende Immissionen

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topographisch 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 Feuerungsstätten zu Geruchsbelästigungen vor allem im Hangbereich führen.

Es wird daher empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z. B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen, die im Rahmen der Bauarbeiten durchgeführt werden, kann im gesamten Planungsgebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern gerechnet werden. Entsprechend Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind alle Beobachtungen und Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821/35189) mitzuteilen.

Zu beachten sind insbesondere: auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, etc.)

Baumaterialien

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. Insbesondere sollte der Einsatz von

- Hölzern, durch deren Abbau der tropische Regenwald gefährdet wird,
- Materialien, bei deren Herstellung oder Verwendung Fluorchlorkohlenwasserstoff benötigt, bzw. freigesetzt wird,

vermieden werden.

Satzung

Die Gemeinde Hergensweiler erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 09. 1989, BayRS 20 20-1-1-I und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. 07. 1982, BayRS 21 32-1-I, diese Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung als Satzung.

§ 1

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Baugebiet Schneider" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 01. 07. 1965; Genehmigung vom 02. 06. 1966), sowie des Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 15. 02. 1972; Genehmigung vom 19. 03. 1973; letzte Planfassung nach Teilaufhebung vom 26. 10. 1992 ; Anzeige vom 15. 10. 1992) verlieren ihre Gültigkeit.

§ 2

Für das Gebiet innerhalb des bezeichneten Geltungsbereiches gilt die von dem unten angeführten Planer ausgearbeitete Planzeichnung, die zusammen mit den vorstehenden Festsetzungen die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler bildet.

§ 3

Die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft (§ 12 BauGB).

Begründung

1. Entwicklung und Zielsetzung der Planung

- Der Ortskern von Hergensweiler befindet sich topographisch gesehen am Randbereich eines Höhenzuges (Terasse). Gegenüber den tieferliegenden Neubaugebieten im Süd-Osten hat sich ein nahezu unbebauter Bereich erhalten, der den ehemaligen Ortsrand darstellt. Dieser Bereich wird geprägt von wertvollen alten Obstbaumbeständen und bildet ein landschaftstypisches und hervorragendes Gliederungselement. Er trägt wesentlich dazu bei, die Gebäudesubstanz des Ortskerns zu umrahmen und den Übergang zwischen den verschiedenen Siedlungsstrukturen von Altort und Neubaugebiet positiv zu gestalten.

  In den bislang als "unbeplanter Innenbereich" einzustufenden Flächen nördlich der bestehenden Neubaugebiete macht die Gemeinde nunmehr von ihrer Planungshoheit Gebrauch. Auf diese Weise soll die Bebauung in ein geeignetes ortsplanerisches Konzept gefügt werden. Im nördlich gelegenen Teil wurde im Verfahren die Ausklammerung einer Teilfläche aus dem Geltungsbereich durchgeführt. Diese Maßnahme erschien erforderlich, um für den Grundstücksbesitzer ein akzeptables Maß an Reduzierung seiner bisherigen Rechte zu gewährleisten.

  Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans zielen darauf ab, große Teile der jetzigen Freiräume zu erhalten. Die Anordnung von neu zu errichtenden Gebäuden erfolgt daher in konzentrierter und restriktiver Form im topographisch tiefer gelegenen Bereich. Die Form der Baukörper wird durch geeignete, präzise Vorgaben so festgesetzt, daß eine Vermittlung zwischen den Bauformen von Ortskern und Neubaugebiet gesichert wird (Längen-Breiten-Verhältnis, Höhe, etc.). Die Anordnung der Baukörper ist streng an der Topographie orientiert (Firstrichtung parallel zu den Höhenlinien). Die Erschließung der Gebäude erfolgt über private Flächen, wobei ein Garagengebäude den Verkehr im Vorfeld abfängt.

  Durch die Konzentration der Baumasse auf bestimmte Flächen können größere Teilbereiche erhalten bleiben. Ein Erhaltungs- und Pflanzgebot für Obstbäume sichert den bisherigen dörflichen Charakter dieses Bereiches, so daß der ehemalige Ortsrand weiterhin ablesbar bleibt.

  Die Fläche unterhalb der Kirche wird von einer Bebauung gänzlich freigehalten. Die exponierte und hervorragende Anordnung der Kirche, im Zusammenhang mit der benachbarten Gebäudesubstanz, stellt einen wesentlichen Beitrag zu dem positiven Ortsbild der Gemeinde dar.

- Die an die obengenannten Bereiche angrenzenden Gebäude des Ortskerns wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um die Durchgängigkeit des ortsplanerischen Prinzipes zu sichern.

  Hier wurde die vorhandene Gebäudesubstanz mit ihren typischen Eigenschaften weitestgehend festgeschrieben. Auf diese Weise wird ein ortsuntypischer Strukturwandel verhindert.

  Die Einstufung als Dorfgebiet leitet sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler ab (Darstellung als "M" ohne genauere Einstufung). Nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 werden sowohl die Belange der Landwirtschaft, als auch die des Wohnens und von nicht wesentlich störenden Gewerbegebieten, z.B. Gaststätten, berücksichtigt. Nutzungskonflikte innerhalb des Dorfgebietes sind daher auszuschließen.

- Für den noch unbebauten zentralen Teilbereich im Wohngebiet wurde, wie in dem zu ändernden Bebauungsplan "Süd-Ost" eine Bebauung vorgesehen.

  Die Zusammenfassung des Kinderspielplatzes mit einer Wendeplatte soll zu einer Aufwertung der öffentlichen Fläche im zentralen Bereich des Neubaugebietes führen. Im Zusammenhang mit einem hierzu korrespondierenden Fußwegenetz entsteht ein zentraler Bereich, der der Naherholung und der Wohnfeldgestaltung dient.

  Die vorgesehenen Großgehölze dienen als weiteres Gliederungselement für den Gesamtort und bilden einen wichtigen Blickfang.

- Die obengenannte Änderung im Bereich des Spielplatzes geht einher mit einer grundsätzlichen Neustrukturierung des Verkehrs- und Erschließungskonzeptes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

  Durch die Ausarbeitung einer Hierarchie zwischen Erschließungsstraßen als Trennflächen und solchen, die als Mischflächen ("spielende Kinder") auszuweisen sind, entsteht ein verkehrsberuhigender Effekt. Die im vorliegenden Plan eingezeichneten baulichen Maßnahmen stellen zunächst nur prinzipielle Lösungsvorschläge dar. Da im Bereich der Montfortstraße zum Zeitpunkt der Planaufstellung Kanalbaumaßnahmen anstanden, wurde hierfür und für die Neuerschließung des unbebauten Bereiches eine Detailplanung in Abstimmung mit den Anliegern erarbeitet (Detailplan vom 30.12.1992, Büro Sieber, Lindau). An den anderen Erschließungsstraßen im Geltungsbereich können zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Neubaumaßnahmen durchgeführt werden.

- Im Rahmen der Überarbeitung des bislang unbebauten zentralen Bereiches im Neubaugebiet wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die bislang stark restriktiven Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Bauweise zu überarbeiten.

  Im Sinne der Homogenität des gesamten Baugebietes und im Sinne einer Gleichbehandlung der Anwohner wurde die Überarbeitung auch auf die vorhandenen Gebäude ausgedehnt. Die Einbeziehung des "Baugebietes Schneider" erschien in diesem Zusammenhang zweckmäßig.

  Durch den neuen Festsetzungskatalog besteht die Möglichkeit einer besseren und zeitgemäßeren Ausnutzung der Dachgeschoße (steilere Dachneigungen, Dachgaupen mit Einschränkungen zulässig, etc.). Dabei ist berücksichtigt, daß bei bestehenden Gebäuden in der Regel eher von der Möglichkeit des Einbaus von Dachgaupen Gebrauch gemacht wird und weniger von der der Dachaufstockung.

  Bei der Neufestsetzung der bebaubaren Flächen im gesamten Geltungsbereich steht die Situierung der tatsächlich vorhandenen Gebäude im Vordergrund. Die Möglichkeit der Erweiterung durch Wintergärten, Garagenanbauten etc. ist eingearbeitet.

  Für die neu zu errichtenden Gebäude im gesamten Geltungsbereich sind im Gegensatz zum Bestand präzisere Festsetzungen für die Bauweise getroffen. Die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern wurde auf eine bestimmte, hierfür geeignete Gruppe von Grundstücken beschränkt.

- Durch die Zusammenfassung der beiden Bebauungspläne "Baugebiet Schneider" und "Süd-Ost" soll darüberhinaus eine bessere Lesbarkeit der einzelnen Bauvorschriften erreicht werden. Die redaktionelle Überarbeitung der Pläne ließ es sinnvoll erscheinen, im südlichen Bereich eine Teilaufhebung durchzuführen. Diese Teilaufhebung hat jedoch keinerlei planungsrechtliche Auswirkungen.

2. Kennwerte des Baugebietes

- Fläche des Geltungsbereiches: 7,51 ha
- Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
1. Wohnbauflächen	5,16	68,8 %
2. gemischte Bauflächen als Dorfgebiet	0,89	11,9 %
4. öffentliche Verkehrsflächen	0,59	7,6 %
5. verkehrsberuhigte Erschließungsstraße (Mischfläche)	0,59	7,9 %
6. öffentliche Grünflächen	0,05	0,7 %
7. landwirtschaftlich zu nutzende Flächen	0,23	3,1 %

- Anzahl der neuen Wohnungen im Wohngebiet (ohne Berücksichtigung der bestehenden Gebäude):

  max. 49 Wohnungen
  min. 13 Wohnungen

- Anzahl der neu unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (ohne Berücksichtigung der bestehenden Gebäude; Haushaltsziffer 2,7): max. 132 und min. 35

3. Erschließung

- Abwasserbeseitigung durch Anschluß an die gemeindliche Kläranlage
- Wasserversorgung durch Anschluß an die gemeindliche Hauptwasserleitung
- Stromversorgung durch Anschluß an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters
- Versorgung mit Erdgas durch Anschluß an: "THÜGA", Sitz Bad Waldsee
- Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung Kempten ("ZAK")
- Kostenschätzung für die neu vorzunehmende öffentliche Erschließung im Geltungsbereich:

Verkehrsflächen	280.000,-	DM
öffentliche Grünflächen	45.000,-	DM
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	320.000,-	DM
Gesamt	**645.000,-**	**DM**

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Hergensweiler hat in der Sitzung vom 14.01.1993 beschlossen, die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" aufzustellen. Der Gemeinderatsbeschluß wurde am 28.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Hergensweiler, den 08.07.1993 .....

(der Bürgermeister)

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" hat am 18.01.1993 stattgefunden.

Hergensweiler, den 08.07.1993 .....

(der Bürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hergensweiler, den 08.07.1993 .....

(der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 17.05.1993 bis 18.06.1993 wurde die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" in der Entwurfsfassung vom 29.04.1993 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hergensweiler, den 08.07.1993 .....

(der Bürgermeister)

Satzungsbeschluß

Die Gemeinde Hergensweiler hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.06.1993 die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" in der Fassung vom 29.04.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hergensweiler, den 08.07.1993 .....

(der Bürgermeister)

Anzeige

Das Landratsamt Lindau hat mit Schreiben vom 16.07.93 , Nr. III gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

~~Hergensweiler~~ Lindau, den 24.08.93 i. A. Fiser

~~(der Bürgermeister)~~ ORR

Bekanntmachung

Für die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 29.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Hergensweiler, den 30.07.1993 Mheim

(der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hergensweiler, sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" ist damit wirksam in Kraft getreten.

Hergensweiler, den 30.07.1993 Mheim

(der Bürgermeister)

Ausfertigungsvermerk

Hergensweiler, den 26.07.1993 Mheim

(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 23. 02. 1993
Plan geändert am: 02. 03. 1993
Plan geändert am: 29. 04. 1993

Planer: M. Sieber

(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau/B

Der **Textteil** zur Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler besteht **aus insgesamt 22 Seiten** und ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig.