Gemeinde Hergensweiler

1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost"

Fassung vom 23.01.2004

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) mit Wirkung vom 01.08.2002

1.2 Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132; II 1990 S.889, 1124), 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, ber. 24.07.1998 S.270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Ges. vom 09.07.2003 (GVBl. S.419)

1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.797 ff., BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBL S.140)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Typenschablonen

2.1 Typenschablonen

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

Typ 1	**Typ 2**
GR 170 m²	GR 190 m²
II	II
WH 6,25 m	WH 6,75 m
FH 8,50 m	FH 9,00 m
o	o
E	ED
E2 Wo	E2/D1 Wo
SD	SD
DN 24 - 45°	DN 24 - 45°

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 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 und 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO werden nicht Bestandteil der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3.2 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 den jeweiligen Gesamtbaukörper;

3.3 **Überschreitung der Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- Stellplätze
- Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen
- Garagen und Tiefgaragen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO);

3.4 II

Zahl der Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Typenschablonen) als Höchstmaß;

3.5 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;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

– Oberkante des natürlichen Geländes und
– Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen ist die Verbindungs-Linie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

3.6 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;

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

– Oberkante des natürlichen Geländes und
– Oberkante des Dachfirstes

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

3.7 o

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

3.8 

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

3.9 

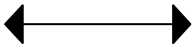
Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typen-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

schablonen);

3.10 

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 yyc und § 31 Abs. 1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3.11 

Haupt-Firstrichtung (§ 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;

3.12 

Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (§ 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;

3.13 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 50 m^3 Bruttoraum-Inhalt (außen), 16,00 m^2 Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Bruttorauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro (angefangene) 1.000 m^2 Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken bis zu einer Größe von max. 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- nicht überdachte Stellplätze
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren, jedoch keine Windkraftanlagen) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

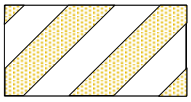
für solche Anlagen wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) beschränkt; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

3.14 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; 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)

3.15 

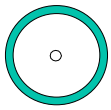
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung) als **private Verkehrsfläche;**

3.16 

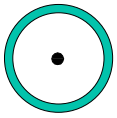
Verkehrsfläche als Begleitfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

3.17 **Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet**

Im Baugebiet ist Niederschlagswasser, 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 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB).

3.18 

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

3.19 

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.20 Gehölze in den privaten Grundstücken

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

- pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen; die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden hierbei eingerechnet;
- 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;

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Gehölze

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

Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.21 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO mit Zeichenerklärung

4.1 Abstandsflächen

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

4.2 Dachformen

Alle festgesetzten Dachformen gelten für das Dach des Hauptgebäudes.

Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für im Sinne dieser Planung zulässige Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Geräteschuppen im Gartenbereich etc.) andere Dachformen zulässig.

Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen (Dachterrassen) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 3° Dachneigung) zulässig.

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

4.3 SD

Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen) mit folgenden Maßgaben:

- vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen sind nicht zulässig;
- geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, die die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind nicht zulässig;

4.4 DN ....-....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindest-Abstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

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

4.6 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: 1,50 m
- Mindest-Abstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite bleiben unberücksichtigt) der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
- Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

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

4.7 Mindest-Dachüberstand

Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,70 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,70 m
30° bis (kleiner) 40°	0,60 m
ab 40°	0,50 m

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

4.8 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden sowie
- Gebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen

ab einer Dachneigung von 24° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Beton dachsteine etc.) zulässig.

Für zulässige Flachdächer von Nebengebäuden (z.B. Garagen) ist eine Dachbegrünung zulässig.

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

4.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.10 Materialien und Farben für Anlagen zu Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialen und Farben sind zusätzlich bis zu 50 % der Dachfläche in Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erfor-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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

4.11 Geländeveränderungen in den Baugebieten

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- Beschränkung des Gelände-Abtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Geschoß-Ebenen und einem Kniestock in Erscheinung tritt

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

4.12 Bodenbeläge in den Baugebieten

Im Baugebiet ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege
- Terrassen und ähnliche Freibereiche

ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

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

4.13 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedigung sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen der Baugebiete sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
– dauerhaft zu begrünen.

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

4.14 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten

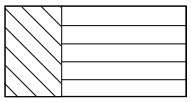
Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

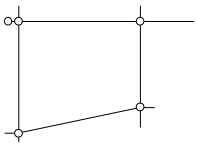
Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO)	Stellplätze hierfür
kleiner 40 m^2	1,0
40 m^2 bis (kleiner) 60 m^2	1,5
ab 60 m^2	2,0

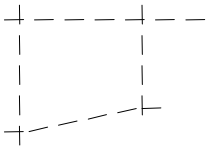
(Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Hinweise und Zeichenerklärung

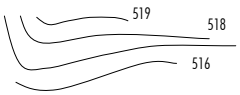
5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

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, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

5.5 8/27 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

5.6 

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

5.7  **Vorhandener Baum** (Erhalt bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 07. 2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01. 08. 2002, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08. 1998 (GVBl. S. 797 ff., BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24. 04. 2001 (GvBl. S. 140), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 (GVBl. S. 433, ber. 24. 07. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. 12. 1999 (GVBl. 2000, S. 589), zuletzt geändert durch § 4 des Ges. vom 09.07.2003 (GVBl. S. 419) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132; II S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler die 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" in öffentlicher Sitzung am 06.04.2004 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Die Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 29.04.1993; Genehmigung vom 16.07.1993; Bekanntmachung vom 29.07.1993) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 23.01.2004.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 23.01.2004. Der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 23.01.2004 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hergensweiler, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung

7.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

7.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Teil des Ortskerns des Haupt-Ortes Hergensweiler der Gemeinde Hergensweiler. Er umfasst die Flächen im Übergangsbereich des gewachsenen ursprünglichen Ortskerns zum Neubaugebiet "Süd-Ost".

7.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl-Nr. 8 (Teilfläche) und Fl-Nr. 8/27.

7.1.3 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich lediglich Nebengebäude.

7.1.4 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Südosten hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 9 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.1.5 Die ursprünglichen Festsetzungen sehen für den Bereich eine Bebauung mit einem Reihenhaus (Typ 17) und einem Doppelhaus (Typ 16) vor. In den beiden überbaubaren Flächen sind die Firstrichtungen jeweil von Südwest nach Nordost festgesetzt. Die Erschließung kann über ein Geh- und Fahrrecht im nordwestlichen Bereich der Gebäude erfolgen. Im Süden (talseitig) ist eine Pflanzbindung festgesetzt, die den Erhalt des Streuobstbestandes für diesen Bereich regelt.

7.2 Übergeordnete Planungen

7.2.1 Die Teil-Neuaufstellung steht in keinem Widerspruch zu übergeordneten Planungen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler stellt für diesen Bereich eine Wohnbaufläche (W) im Übergangsbereich zu einem Dorfgebiet (MD) dar. Die ursprüngliche Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht diesen Vorgaben. Die Teil-Neuaufstellung erfüllt ebenfalls das Entwicklungs-Gebot aus dem Flächennutzungsplan.

7.3 Erfordernis der Planung

7.3.1 Die Aufstellung der Planung ist erforderlich, um für den Bereich eine den augenblicklichen und mittelfristigen Erfordernissen an eine Verwertbarkeit gerecht zu werden. Für Reihenhäuser besteht keine ausreichende Nachfrage, insbesondere wenn eine entsprechend optimale Ausrichtung nicht gegeben ist, wie dies bei den überplanten Grundstücken der Fall ist. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

7.3.2 Die vom Eigentümer angeregte und gewünschte Überplanung dient der Ausweisung von Doppelhausgrundstücken mit einer verbesserten Ausrichtung der Gebäude. Um die für diesen Fall erschwerten Erschließungsverhältnisse sowie die Einbindung der Gebäude in die Topografie und

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Nachbarbebauung auszuloten wurde zunächst eine Vorplanung als Machbarkeits-Studie durchgeführt. Hierbei wurden Schnitt-Lagen an den maßgeblichen Teilen erstellt und der Nachweis erbracht, dass die gewünschte Bebauung städtebaulich gleichwertig zur ursprünglichen Planung ist.

7.4 Systematik der Planung

7.4.1 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der neu aufzustellende Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu konzipiertes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.5.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt weiterhin über ein allgemeines Wohngebiet (WA).

7.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

7.5.2.1 Die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit soll Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung 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, und lässt auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. 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.

7.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

7.5.3.1 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen erfor-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

derlich.

7.5.3.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus dem gemeinsamen Erschließungsbereich fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50% ist für den Bereich nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben dann aber alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 eine Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

7.5.3.3 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

7.5.3.4 Die gleichzeitige Festsetzung von 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 Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. 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 geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern.

7.5.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.5.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Gebietes sowie seines dörflichen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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 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).

7.5.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) bzw. als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden.

7.5.7 Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig.

7.5.8 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. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

7.6.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

7.6.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind 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 Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen. Die Bezugnahme auf Vorhaben, die zu einem früheren Zeitpunkt verwirklicht wurden ist rechtlich nicht haltbar. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

7.6.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

7.6.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigungen von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich, bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

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

7.6.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.

7.6.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen. Die Beschränkung auf die Dachfarben rot bis rotbraun führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

7.6.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbaren Bezugs-Größen in Frage gestellt.

7.6.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke):

7.6.2.1 Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

7.6.2.2 Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.

7.6.2.3 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauwei-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

se auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

7.6.3 Sonstige Regelungen:

7.6.4 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Flächen zu vermeiden.

7.6.5 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich. Hierdurch kann sicher gestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke, noch die angrenzenden Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden. Bei den neu aufzustellenden Bereichen ist zu erwarten, dass auf Grund der Bevölkerungs-Struktur ein überdurchschnittlicher Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Dieser kann innerhalb der geplanten Erschließungsanlage nicht gedeckt werden, da der Bereich zu kleinräumig ist.

7.7 Wasserwirtschaft

7.7.1 Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die Teil-Neuaufstellung nicht betroffen.

7.8 Geologie

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

7.9 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.9.1 Zu vergleichen sind hierbei der Zustand vor der Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem Zustand danach. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann dabei nicht durchgeführt werden, da sich die Unterschiede der Wertigkeiten aus den unterschiedlich zu nutzenden Gebieten und dem Maß der Nutzung ergeben. Entsprechend wird eine verbale Abarbeitung wie folgt vorgenommen:

Thematik	Zustand vor Änderung	Zustand nach Änderung
Gebiets-Charakter	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
Erschließung	private Erschließung	private Erschließung
Gebäudehöhe/Geschoßigkeit	max. 3-geschoßig (Wandhöhe	max. 2-geschoßig (Wandhöhe max. 6,25 m

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

	max. 7,00 m)	bzw. 6,75 m)
Versiegelung, Dichte der Bebauung	390 m^2	gesamte zulässige Grundfläche 440 m^2
Zahl der Wohnungen	max. 10-12 Wohnungen möglich	max. 6 Wohnungen möglich
Erhalt der vorhandenen Gehölze	durch Planzbindung im südlichen Teil gesichert	Pflanzbindung für einzelne, nun eingemessene Bäume realistisch umsetzbar

Durch die o.g. dargelegte Gegenüberstellung geht hervor, dass durch die Teil-Neuaufstellung kein Eingriff vorliegt.

7.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.10.1 Der Bereich bleibt auch weiterhin über die Herigerstraße an das Verkehrsnetz angebungen. Für die als private Verkehrsfläche herzustellende Straße wird durch die Teil-Neuaufstellung eine exakte Linienführung vorgenommen. Dadurch wird die Funktionsfähigkeit dieser Straße sicher gestellt und der Versiegelungs-Grad optimiert.

7.11 Immissions-Schutz

7.11.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Emissionen sind nicht gegeben.

7.12 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

7.12.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.12.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

7.13 Wesentliche Auswirkungen

7.13.1 Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

7.14 Kennwerte

7.14.1 Fläche des Geltungsbereiches der Teil-Neuaufstellung: 0,34 ha

7.14.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,27	79,4 %
öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,07	20,6 %

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.15 Erschließung

7.15.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kläranlage

7.15.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Hauptwasserleitung

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

7.15.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters

7.15.5 Gasversorgung durch: THÜGA, Sitz Bad Waldsee

7.15.6 Müllentsorgung durch: ZAK

7.16 Planänderungen

7.16.1 Bei der Planänderung vom 12.11.2003 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 11.11.2003 wie folgt Berücksichtigung:

- Streichung von sorbus spec. (Vogelbeere) aus der Pflanzliste
- Zulässigkeit von Flachdächern für in den Hang integrierte Garagen
- Zulässigkeit von Dachbegrünung bei Hanggaragen

7.16.2 Bei der Planänderung vom 23.01.2004 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 22.01.04 enthalten):

- Änderung der Klarstellung zur Dachform Satteldach

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von der Herigerstraße auf den westlichen Bereich der Planung

zentraler Bereich mit Nachbarbebauung im Süden

östlicher Bereich

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9 Verfahrensvermerke

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.09.2003. Der Beschluss wurde am 10.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Hergensweiler, den 15.04.2004 .....

(Georg Betz, 1. Bürgermeister)

9.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Von der Unterrichtung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13 Nr. 1 BauGB).

Hergensweiler, den 15.04.2004 .....

(Georg Betz, 1. Bürgermeister)

9.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 12.11.2003 und 03.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, bzw. von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Hergensweiler, den 15.04.2004 .....

(Georg Betz, 1. Bürgermeister)

9.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.11.2003 bis 29.12.2003 (Billigungsbeschluss vom 11.11.2003; Entwurfsfassung vom 12.11.2003; Bekanntmachung am 14.11.2003) sowie in der Zeit vom 06.02.2004 bis 19.02.2004 (Billigungsbeschluss vom 22.01.2004; Entwurfsfassung vom 23.01.2004; Bekanntmachung am 30.01.2004) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hergensweiler, den 15.04.2004 .....

(Georg Betz, 1. Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 06.04.2004 über die Entwurfsfassung vom 23.01.2004 (gem. § 10 Abs. 1 BauGB).

Hergensweiler, den 15.04.2004 .....

(Georg Betz, 1. Bürgermeister)

9.6 Ausfertigungsvermerk

Textteil und zeichnerischer Teil liegen in einer versiegelten Fassung vor und bilden eine Einheit. Diese Fassung stimmt inhaltlich mit dem Satzungsbeschluss überein (siehe auch Ausfertigung unter dem Text der Satzung).

Hergensweiler, den 15.04.2004 .....

(Georg Betz, 1. Bürgermeister)

9.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hergensweiler, den 04.05.2004 .....

(Georg Betz, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 13.10.2003

Plan geändert am: 12.11.2003

Plan geändert am: 23.01.2004

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen