www.buerosieber.de

Gemeinde Hergensweiler

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

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Typenschablone	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	12
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	13
6	Hinweise und Zeichenerklärung	18
7	Satzung	21
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	33
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	37
11	Begründung – Sonstiges	40
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	42
13	Begründung – Bilddokumentation	43
14	Verfahrensvermerke	45

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

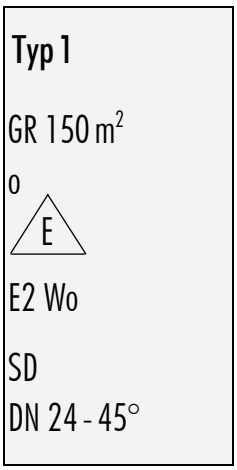
1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), 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 vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Typenschablone

2.1 Typenschablone für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

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



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

3.1 WA

Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

3.2 GR .... m^2

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie dem jeweiligen Gesamtbaukörper

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenschablone)

3.3 Überschreitung der Grundfläche

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

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

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

3.4 WH .... m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

3.5 FH .... m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

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

3.6 o

Offene Bauweise

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

3.7

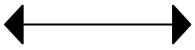
Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablone)

3.8

Baugrenze

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

3.9 

Haupt-Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±10°; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.10

Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.11 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

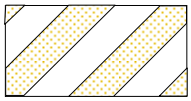
3.12 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt maximal zwei pro Einzelhaus.

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.13 

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als **private Verkehrsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.14

Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.15 **Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet**

Im Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit 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)

3.16 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen, nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.17

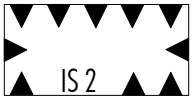
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Gaststätte "Alte Post" abgewandten Seiten (Nordosten, Osten, Südosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden,

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.

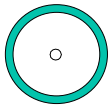
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.18 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Gaststätte "Alte Post" abgewandten Seiten (Osten, Südosten, Süden, Südwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.19 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Bauge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

biet" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.20 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Laubbäume aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen (siehe Planzeichnung).
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Ross-Kastanie	Aesculus hippocastanum
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.21

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 131 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze

Lage der Ersatzpflanzungen auf der Fl.-Nr. 131

In dem gekennzeichneten Bereich sind als Ersatz für die beiden im Gebiet verloren gehenden Nussbäume in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau fünf Bäume (eine Stiel-Eiche, eine Rot-Buche, drei Obsthochstämme) zu pflanzen (siehe Planskizze).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB

5.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

5.2 Dachformen

Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.

Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.3 SD

Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)

5.4 DN .... - ....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches 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.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen. Dies gilt nicht für Flachdächer.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablone)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 24°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.7 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der 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. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.8 Materialien

Geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Brutto-Rauminhalt

sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.10 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewin-

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

nung von Sonnenenergie

Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.11 Geländeveränderungen im Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) im Baugebiet 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.

Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und zum Schutz vor Überflutung bei starken Regen-Ereignissen durch kurzfristig ansteigende Wasserspiegel in den Retentionsbereichen sind zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.12 Anzahl der Stellplätze im Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung im Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFlV)	Stellplätze hierfür
kleiner 30 m^2	1,0
30 m^2 bis (kleiner) 50 m^2	1,5
ab 50 m^2	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.13 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc. , ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

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

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.14 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

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

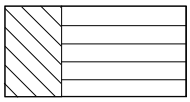
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

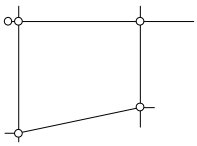
- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen.

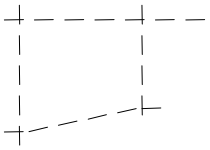
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6 Hinweise und Zeichenerklärung

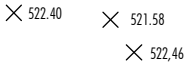
6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

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

6.4 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);

6.5 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

6.6 

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

6.7 **Abwasserleitung** unterirdisch, hier Hausanschlussleitungen der Gebäude Dorfstraße Nr. 9 und 11 an den Mischwasserkanal, werden im Zuge der Planung verlegt (siehe Planzeichnung);

6.8

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes, außerhalb des Geltungsbereiches, (siehe Planzeichnung)

6.9 **Ergänzende Hinweise**

Bei der Gemeinde Hergensweiler handelt es sich um ein für das Allgäu typisches Dorf. Auf Grund der im Dorf vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung etc.) sowie mit Lärm-Immissionen (z.B. Trak-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

torengeräusche, Viehglocken etc.) zu rechnen. Weiterhin ist mit Geräusch-Immissionen, die durch das traditionelle Dorfleben bedingt sind (z.B. Fasnachtsumzüge, Feuerwehr- oder Musikfeste, Maibaumsetzen etc.), zu rechnen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt die Pfarrkirche St. Ambrosius. Mit liturgischem und außerliturgischem Geläut ist ebenso zu rechnen wie mit Geräusch-Immissionen während religiöser Veranstaltungen (z.B. Prozessionen). Die beschriebenen Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

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

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Es handelt sich voraussichtlich um Böden mit einem hohen Lehmanteil. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann eingeschränkt sein. Das Schmutz- und Regenwasser soll in einen gemeindlichen Mischwasserkanal und das Sicker- und Drainagewasser in einen gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 Absatz 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6.10 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Hergensweiler noch das Planungsbüro übernehmen hierfür die Gewähr.

6.11 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

7 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der 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) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" in öffentlicher Sitzung am 14.06.2010 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 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 08.06.2010.

§ 3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 131 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 08.06.2010. Der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" wird die Begründung vom 08.06.2010 sowie Geländeschnitte in der Fassung vom 02.07.2009 beigefügt, ohne de-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ren Bestandteil zu sein.

§5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§6 In-Kraft-Treten

Die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

§7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" im Wege der Berichtigung angepasst.

Hergensweiler, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Der Gemeinde Hergensweiler liegt eine Anfrage zur Errichtung von drei Wohnhäusern auf der Teilfläche des Bebauungsplanes "Süd-Ost" vor. Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Bereich der Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd Ost" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 29.04.1993; Genehmigung vom 16.07.1993; Bekanntmachung vom 29.07.1993). Für diese Nachverdichtung ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Süd-Ost" der Gemeinde Hergensweiler notwendig, da dieser im betroffenen Bereich eine Grünfläche mit Pflanzbindung festsetzt.

8.1.1.2 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". Es handelt sich um in RIchtung Süd-Osten abfallendes Gelände.

8.1.1.3 Die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd Ost" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

8.1.1.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.1.1.5 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für die in der 2. Teil-Neuaufstellung festgesetzte Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgt eine Anpassung im Wege der Berichtigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

8.1.1.6 Durch die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

8.1.1.7 Es ist mit lärmbedingten Nutzungskonflikten im Planungsgebiet zu rechnen. Auf das Baugebiet wirken die Lärmimmissionen der Gaststätte "Alte Post" ein. Der damit einhergehende Konflikt wird im Planungsgebiet durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Ruheräume) gelöst.

8.1.1.8 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.1.1.9 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

8.1.2.1 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". Im Norden und Nordwesten befindet sich die Bebauung des Ortskernes u.a. die Pfarrkirche "St. Ambrosius" sowie die Gaststätte "Alte Post" (Dorfstraße Nr. 11). Nordöstlich wird das Gebiet durch den "Leiblachweg" begrenzt. Jenseits dieser Straße schließt eine Grünfläche an. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Wohnbebauung des Neubaugebietes.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft vom "Leiblachweg" bis hin zur Stichstraße "Im Stillen Winkel". Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 9/2 (Teilfläche) und Fl.-Nr. 9/12 (Teilfläche).

8.1.2.3 Der Geltungsbereich der 2. Teil-Neuaufstellung ist eine Teilfläche der bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd Ost" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 29.04.1993; Genehmigung vom 16.07.1993; Bekanntmachung vom 29.07.1993). Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches der 2. Teil-Neuaufstellung, dem Standort des jetzigen Wirtschaftsgebäudes, ist im rechtverbindlichen Bebauungsplan ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. In diesem Bereich gelten die Festsetzungen des Typ 21. Hier werden Regelungen über die zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschoße als Mindest- und Höchstmaß, die Traufhöhe als Höchstmaß, die Bauweise sowie über die zulässige Dachform und Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß und der maximalen Gebäudebreite getroffen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 2. Teil-Neuaufstellung sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. festgesetzt.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft bestimmt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein bestehendes Gebäude, welches als Scheune/Wirtschaftsgebäude genutzt wird. Dieses Gebäude wird im Zuge der Neuplanung abgerissen. Der übrige Teilbereich stellt sich als Grünfläche mit Baum- und Gehölzbestand dar. Als naturräumliche Einzelelemente sind südlich des abzureißenden Gebäudes zwei große Nussbäume vor-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

handen.

8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süd-Osten hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 14 %. Gegenüber den westlich gelegenen bebauten Grundstücken entlang der Straße "Im stillen Winkel" ist ein Höhensprung vorhanden, der auf Anböschungsmaßnahmen innerhalb dieser Grundstücke bzw. als Abschluss des Wendehammers zurück zu führen ist. Bei der Umsetzung der Planung sind voraussichtlich Erdarbeiten (Anböschung, Abgrabungen) erforderlich.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Der Gemeinde Hergensweiler liegt eine Anfrage der Grundstückseigentümer vertreten durch die Massivhaus GmbH vor, die auf der Teilfläche des Bebauungsplanes "Süd-Ost" drei Wohnhäuser errichten möchte. Für diese Nachverdichtung ist eine Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung, -teilaufhebung und -erweiterung "Süd Ost" der Gemeinde Hergensweiler (Planfassung vom 29.04.1993; Genehmigung vom 16.07.1993; Bekanntmachung vom 29.07.1993) notwendig, da dieser im betroffenen Bereich eine Grünfläche mit Pflanzbindung festsetzt. Diese Pflanzbindung war Teil der grünordnerischen Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der ursprünglich einen schmalen Grünzug als Trennung zwischen dem alten Ortskern und dem Neubaugebiet vorsah. Westlich des Geltungsbereiches wurde der Grünzug im Rahmen der 1. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" durch eine Nachverdichtung bereits verkleinert bzw. teilweise aufgelöst. Die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" ist erforderlich, um für den Bereich den augenblicklichen und mittelfristigen Erfordernissen an die Verwertbarkeit gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.2 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die in der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" vorgesehene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) notwendig. Diese Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

8.2.3.3 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch die

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" in vollem Umfang umgesetzt.

8.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). In räumlicher Nähe liegen die katholische Pfarrkirche "St. Ambrosius" in dem ummauerten, ebenfalls denkmalgeschützten Gemeinde-Friedhof (Dorfstraße 13, Akten-Nr. D-7-76-115-3), die Gaststätte "Alte Post" (Dorfstraße 11, Akten-Nr. D-7-76-115-1) sowie das Gasthaus "Sonne" (Dorfstraße , Akten-Nr. D-7-76-115-11). Die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" beeinflusst den Schutz dieser Baudenkmäler in keiner Weise.

8.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Hergensweiler geprüft.

8.2.4.2 Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, zum einen auf Grund seiner Nähe zum Ortskern und zum anderen durch den Anschluss an die bestehende Wohnbebauung sowie den geringen Erschließungs-Aufwand. Nutzungskonflikte zu der an der "Dorfstraße" gelegenen Gaststätte lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar und unterstützt die Innenentwicklung durch Nutzung dieses Nachverdichtungspotentials.

8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Einpassung in das vorhandene Ortsbild, der Umgang mit der Hangsituation und der ursprünglichen grünordnerischen Konzeption mit Trennung zwischen altem Ortskern und Neubaugebiet sowie die vorhandenen zwei Nussbäume als ortsbildprägende Einzelelemente hingewiesen.

8.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, dennoch einen gewissen Spielraum für zeitgemäße Bauformen zu ermöglichen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

8.2.4.5 Die Systematik der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung.

8.2.4.6 Die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" erfolgt im so genannten beschleunig-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ten Verfahren gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich: Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich der 2. Teil-Neuaufstellung beträgt ca. 1.700 m². Die zulässige Grundfläche liegt folglich unter 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Vorraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

8.2.4.8 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.

8.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, den frei werdenden Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhanges optimal nachzuverdichten sowie eine Eingliederung in das Ortsbild, speziell einen Umgang mit der vorliegenden Hangsituation, zu erreichen.

Die Anordnung der geplanten Gebäude leitet sich aus der Notwendigkeit einer Verzahnung mit der umgebenden städtebaulichen Struktur, speziell auch der vorliegenden Hangsituation, sowie einer optimalen Ausnutzung der Grundstücke für eine Nachverdichtung dieses frei werdenden Bereiches ab. Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird zudem geachtet. Eine ausschließliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Gelände-Schnitte in der Fassung vom 02.07.2009 mit beispielhaftem Gebäudetyp wurden erarbeitet und zeigen mögliche Lösungen zur Einpassung in das Ortsbild auf und dienen als Orientierungshilfe für die detaillierteren Planungen. Der verwendete Gebäudetyp sieht ein freigelegtes Hanggeschoss, sowie ein Erd- und Dachgeschoss vor und fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhe in die Umgebung ein.

8.2.5.2 Die Gebäude direkt angrenzend an den "Leiblachweg" werden giebelständig zu Straße ausgerichtet. Die Gebäude fügen sich so gut in das Straßenbild des "Leiblachweges" ein und ermöglichen eine optimale Ausnutzung des Baugrundes für zwei Gebäude. Auf den hinteren möglichen Grund-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

stück bestehen keine speziellen Vorgaben zur Gebäudestellung aus der Umgebung, so dass die Stellung des Gebäudes bewusst offen gelassen wird, um auch eine optimale Gebäudestellung zur Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen.

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.6.1 Der gesamte Geltungsbereich der 2. Teil-Neuaufstellung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Änderung des Gebietscharakters ist im Zusammenhang mit der Entwicklung der Umgebungsbebauung zu sehen. Entlang der nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden "Dorfstraße" befindet sich ein Teil des alten Ortskernes, der historisch gewachsen ist. In diesem Bereich ist nach wie vor eine gemischte Nutzung bestehend vorhanden, bestehend aus der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaft, Wohnnutzung sowie landwirtschaftlicher Betriebe.

In der westlichen und südlichen Umgebung sind in den 90 er Jahren Neubaugebiete hinzugetreten. Die Nutzung als Wohngebiet stand hier im Vordergrund. Daher sind diese Gebiete in ihrer Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt und entsprechen den aktuellen Bedürfnissen. Der Geltungsbereich der 2. Teil-Neuaufstellung liegt im Übergangsbereich zwischen dem alten Ortskern und den südöstlich angrenzenden Neubaugebieten. Die Gemeinde sieht die Fläche als Weiterentwicklung dieser Neubaugebiete. Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird den aktuellen Nutzungsansprüchen mit dem Schwerpunkt Wohnen eher gerecht. Der Flächennutzungsplan, der als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) darstellt, wird daher im Wege der Berichtigung an die aktuellen Entwicklungen angepasst.

8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes in Anlehnung an die Definition der Art der Nutzung in den angrenzenden Bereichen (z.B. 1. Teil-Neuaufstellung westlich angrenzend) Veränderungen:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit dazu dienen, Fehlentwicklungen zu 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 geplanten 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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

8.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das 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.

8.2.6.4 Für den Geltungsbereich der 2. Teil-Neuaufstellung wurde eine neue Typenschablone entworfen. Der festgesetzte Typ 1 passt sich an aktuelle Bedürfnisse an und lehnt sich an die Systematik der Festsetzungen der 1. Teil-Neuaufstellung an, die westlich an den Geltungsbereich angrenzt. Die Festsetzungen orientieren sich einerseits am baulichen Bestand und ermöglichen andererseits einen gewissen Gestaltungspielraum für die Bauherren.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Randbereich des Baugebietes erforderlich.
- 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 den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben 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 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 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 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu §19 Rn 23).
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– 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. In Kombination mit der Festsetzung der Dachneigung und der Firsthöhe in Bezug auf das natürliche Gelände wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude in das Ortsbild einfügen (insbesondere hinsichtlich der Geländesituation). Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch Höhenpunkte rechtlich eindeutig bestimmt.

8.2.6.5 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität 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.

8.2.6.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils 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).

8.2.6.7 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Dies entspricht der umgebenden aufgelockerten Bebauungsstruktur.

8.2.6.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

8.2.6.9 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.7.1 Der Bereich bleibt auch weiterhin über den "Leiblachweg" an das Verkehrsnetz angebunden. Für die als private Verkehrsfläche herzustellende Straße wird durch die 2. Teil-Neuaufstellung eine Linienführung, basierend auf der bestehenden Zufahrt für die Fl-Nr. 9/13, vorgenommen. Dadurch wird die Funktionsfähigkeit dieser Straße sichergestellt und der Versiegelungsgrad optimiert.

8.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

8.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von gewerblichem Lärm bzw. anderen Immissionen sind gegeben. Auf das Baugebiet wirken die Lärmimmissionen der Gaststätte "Alte Post" ein. Es ist mit lärmbedingten Nutzungskonflikten im Planungsgebiet zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Geräusch-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten in der Fassung vom 26.10.2009). Es zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) während des Nachtzeitraumes im Planungsgebiet überschritten werden. Der damit einhergehende Konflikt wird im Planungsgebiet durch innergebäudliche Maßnahmen (Orientierung der Ruheräume) gelöst.

8.2.8.2 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

8.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8.2.9 Wasserwirtschaft

8.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

8.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2.9.3 Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung handelt es sich voraussichtlich um Böden mit einem hohen Lehmanteil. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann daher eingeschränkt sein. Das anfallende Niederschlagswasser wird zu einem Teil direkt vor Ort in den privaten Grundstücksflächen versickert, so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird dem gemeindlichen Mischwasserkanal und Sicker- und Drainagewasser dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

8.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

8.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

8.2.10 Geologie

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB

9.1.1 Umweltprüfung

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme

9.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich südöstlich des historischen Ortskerns von Hergensweiler. Es liegt im Übergangsbereich des gewachsenen ursprünglichen Altortes mit mehreren Baudenkmälern zum Neubaugebiet "Süd-Ost". Im Norden und Nordwesten befindet sich die Bebauung des Ortskernes (Gaststätte "Alte Post", Pfarr-Kirche "St. Ambrosius"). Nordöstlich wird das Gebiet durch den "Leiblachweg" begrenzt. Jenseits dieser Straße schließt eine Wiese mit einigen überwiegend jungen Obstbäumen an. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung.

9.2.1.2 Derzeit befindet sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Scheune bzw. ein Wirtschaftsgebäude. Die übrigen Flächen werden extensiv als Wiese genutzt. Südlich des Stadels befinden sich zwei größere Walnuss-Bäume. An der westlichen Plangebiets-Grenze wurde die dortige Böschung mit einer Natursteinmauer abgestützt, die mit Zierstauden bepflanzt ist. In diesem Bereich wachsen auch einige Ziersträucher auf den Plangebiets-Flächen. Die biologische Vielfalt ist für einen innerorts gelegenen Bereich auf Grund der extensiven Nutzung relativ hoch.

9.2.1.3 Mit Ausnahme der Scheune sind die Böden des Plangebietes momentan unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Da das Gebiet zur Rhein-Jungmoränenregion gehört (genauer zur hügeligen Jungmoränenlandschaft im östlichen südwestdeutschen Alpenvorland), ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Wegen der heterogenen würmeiszeitlichen Jungmoränensedimente kann der geologische Untergrund sowohl von Kies als auch von sandigen bis tonigschluffigen Materialien geprägt sein. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Über die Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt.

9.2.1.4 Klimatisch gesehen ist das Gebiet durch seine relativ niedrige Lage (ca. 525 m ü.NN) am Voralpenrand geprägt. Diese bedingt Jahresmitteltemperaturen zwischen 8°C bis 9°C und im Durchschnitt vergleichsweise hohe Jahresniederschlagssummen (zwischen 1.300 mm und 1.500 mm). Die beiden innerhalb des Plangebietes bestehenden Bäume können während der Vegetationsperiode eine Luft filternde Wirkung haben und durch den Schattenwurf ihres Kronendaches von der Sonneneinstrahlung abgeschirmte und damit unter Umständen etwas kühlere Bereiche schaffen. Für die Kaltluftproduktion hat der überplante Bereich auf Grund seiner Kleinflächigkeit keine größere Bedeutung.

9.2.1.5 Das Gelände fällt nach Südosten hin ab und ist Teil eines von Osten nach Westen in die Siedlung hineinragenden Grünzuges. Dieser stellt eine gut wahrnehmbare Zäsur zwischen dem alten Ortskern und dem südlich davon liegenden Neubaugebiet dar. Der Grüngürtel und die beiden größeren Bäume prägen das Ortsbild an dieser Stelle. Der östliche Planungsbereich ist vom "Leiblachweg" her gut einsehbar. Da das Gebiet an drei Seiten von Bebauung umgeben ist, hat es für die Naherholung keine herausragende Bedeutung. Unter Umständen dienen die Flächen jedoch als zentrumsnahe Spielwiese. Zudem lockern die Freiflächen die umliegende Bebauung auf und verdeutlichen die Zäsur zwischen historischer Bebauung im Norden und Neubaugebiet im Süden.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Durch den Abriss des Stadels und die Errichtung der drei geplanten Gebäude gehen die beiden vorhandenen Walnuss-Bäume sowie einige der Sträucher aller Wahrscheinlichkeit nach verloren. Die Versiegelung im Bereich der Gebäude und des geplanten Erschließungsweges führt zu einem Verlust des Lebensraumes "Extensivwiese". Die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume entfällt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

9.2.2.2 Durch die Ausweisung der Flächen als Wohngebiet und die daraus resultierende Versiegelung gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die bebauten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate in sehr geringem Umfang. Der feh-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

lende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann.

9.2.2.3 Auf Grund der geplanten Bebauung verkleinert sich die innerörtliche, eventuell als Spielbereich genutzte Freifläche deutlich. Dies führt zu einer weiteren Auflösung der Grünzäsur zwischen alter und neuer Bebauung. Die Trennung von Alt und Neu durch den bislang hier querenden Grünzug wird verwischt und ist zukünftig kaum noch erkennbar, wodurch das Ortsbild eine Abwertung erfährt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können auf Grund der Lage im Ortskern ausgeschlossen werden. Als Treffpunkt und zentrumsnahes Naherholungs- oder Spielgebiet bleibt für die Dorfbewohner die östlich vom Plangebiet (jenseits des "Leiblachweges") liegende Grünfläche mit den Obstbäumen erhalten.

9.2.2.4 Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

9.2.3.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen. Dadurch wird eine ausreichende Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet.

9.2.3.3 Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde insgesamt auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

9.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

9.2.3.5 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände unzulässig. Stützkonstruktionen müssen in einer Bauweise ausgeführt werden, die für Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.).

9.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehl-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

entwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

9.2.4 Ausgleich

9.2.4.1 Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" kein Ausgleich zu erbringen, da die Teil-Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Gemeinde möchte als Kompensation für die Bebauung eines Teils des Grünzuges und für den Verlust der beiden Walnuss-Bäume dennoch den Eigentümer der Plangebiets-Grundstücke zu einem Ausgleich verpflichten. Um einen Ersatz für die zwei im Plangebiet verloren gehenden Walnuss-Bäume zu schaffen, wird daher außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes eine Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme festgesetzt.

9.2.4.2 Die Maßnahme wird auf der Fl.-Nr. 131 (Gemarkung Hergensweiler) umgesetzt. Dieses Flurstück hat denselben Eigentümer wie auch die Grundstücke im überplanten Bereich und wurde vom Eigentümer selbst als Ausgleichsfläche vorgeschlagen. Die betroffene Teilfläche liegt etwa 500 m vom Plangebiet entfernt entlang des Weges zur Knochenmühle und wird momentan teils als Grünland, teils als Acker bewirtschaftet. Der genannte Weg verläuft vom Ortsrand (Alemannenweg) nach Südosten und biegt bei Beginn des Waldes, der entlang der Laiblach auf der Talböschung stockt, nach Osten hin ab, um in einer Kurve zum Laiblach-Tal hinabzuführen. An der Wegbiegung stehen unmittelbar am Waldtrauf ein Bildstock und eine Bank. Am Rand des sonst von Fichten dominierten Waldes wachsen einige größere Rot-Buchen.

9.2.4.3 Auf der beschriebenen Teilfläche der Fl.-Nr. 131 sind fünf neue Bäume zu pflanzen. Zwei dieser Bäume sind jeweils nördlich und südlich des Schuppens zu pflanzen, der links vom Weg auf der Wiese steht (siehe Foto in der Bilddokumentation). Hier sollen eine Stiel-Eiche (Quercus robur) sowie eine Rot-Buche (Fagus sylvatica, Stamm-Umfang jeweils 18-20 cm, besser jedoch 20-25 cm) verwendet werden, die mit einem Abstand von etwa 5 m zum Schuppen zu pflanzen sind und als Flurbäume die hier verlaufende Nutzungsgrenze markieren sollen. Drei weitere Bäume sollen an der Böschungsoberkante der Laiblach-Böschung, also etwas südöstlich des Schuppens, gepflanzt werden. Dies sollen Obstbäume (Hochstämme) sein. Bei der Pflanzung der Bäume sollte zum Weg hin ein ausreichender Abstand eingehalten werden, damit land- und forstwirtschaftliche Großfahrzeuge ohne Einschränkung passieren können. Die Pflanzungen sind zeitgleich mit der Erschließung der Baugrundstücke durchzuführen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. 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. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

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

10.1.1.3 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 Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° 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.

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

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

10.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. 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. Die Zulassung von Dachbegrünung erfolgt im Sinne des Umweltschutzes.

10.1.1.7 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 Be-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zugs-Größen in Frage gestellt.

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

10.1.2.1 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 geringe Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

10.1.2.2 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.

10.1.2.3 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Abstandsflächen

10.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.2.2 Stellplätze und Garagen

10.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

10.2.2.2 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 sichergestellt werden, dass weder die einzelnen Grundstücke noch die angrenzende Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr Zweck entfremdet werden.

10.2.2.3 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Es 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.

10.2.2.4 Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,17 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,16	95,12 %
Private Verkehrsflächen	0,01	4,88 %

11.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 5,13 %

11.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 6

11.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 36,81

11.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 15

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kläranlage

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Hauptwasserleitung

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters

11.2.2.5 Gasversorgung durch: THÜGA, Sitz Bad Waldsee

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: ZAK

11.2.2.7 Durch die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Anhang

11.3.1.1 Unverbindliche, beispielhafte Geländeschnitte in der Fassung vom 02.07.2010 zur 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost".

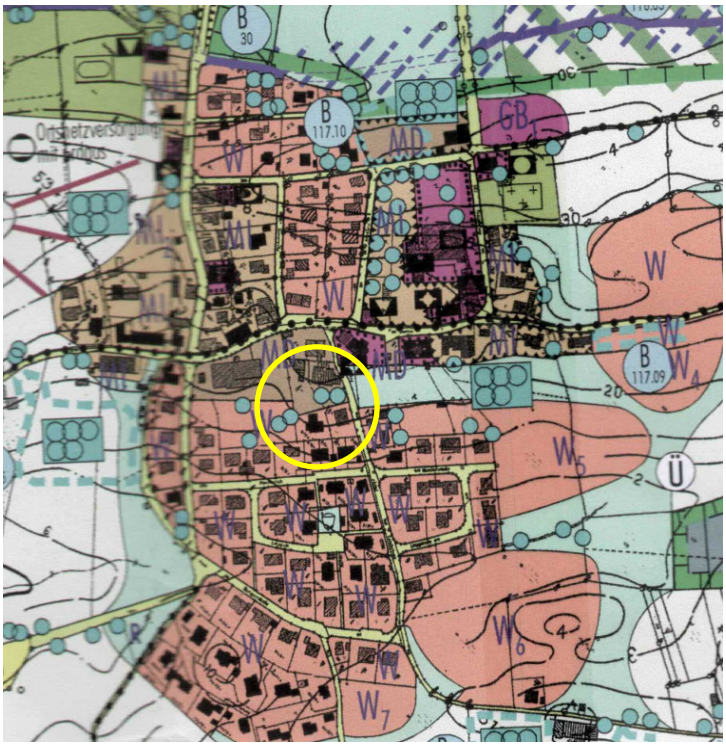
11.3.2 Planänderungen

11.3.2.1 Bei den Planänderungen vom 30.04.2010 und 08.06.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 10.05.2010 und 14.06.2010 enthalten):

- Zurücknahme des Geltungsbereiches, des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der Fläche für Garagen im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 9/2
- Redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzungen zur Definition der Wandhöhe und Firsthöhe durch Wegfall der Ausführungen zu Flachdächern
- Aufnahme eines Hinweises zum vorhandenen natürlichen Gelände (Höhenpunkte)
- Aufnahme eines Hinweises zu Einzelanlagen im Sinne des Denkmalschutzes
- Aufnahme eines ergänzenden Hinweises zum Umgang mit Bodendenkmälern
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler: Darstellung als Dorfgebiet



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick vom "Leiblachweg" auf den östlichen Teil des Plangebietes; im Hintergrund die Wohngebäude "Leiblachweg 4" und "Im stillen Winkel 3"

Blick von der Straße "Im stillen Winkel" auf den westlichen Teil des Plangebietes

Blick vom "Leiblachweg" auf den nordöstlichen Teil des Plangebietes; im Hintergrund das abzureißende Stallgebäude auf Fl.-Nr. 9/2

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von der "Dorfstraße" auf das nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Wohngebäude "Dorfstraße 9"

Blick von der "Dorfstraße" auf die nördlich des Planungsgebietes liegende Gaststätte "Alte Post"

Blick von Norden auf den Schuppen, in dessen Nähe die Ersatzpflanzungen umgesetzt werden sollen. Rechts vom Schuppen der Weg zur Knochenmühle, dahinter der Rand des Waldes entlang der Leiblach.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14 Verfahrensvermerke

14.1 Aufstellungsbeschluss zur Teil-Neuaufstellung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Teil-Neuaufstellung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2009. Der Beschluss wurde am 03.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Hergensweiler, den 14.06.2010 .....

(der Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.03.2010 bis 14.04.2010 (Billigungsbeschluss vom 22.02.2010; Entwurfsfassung vom 26.01.2010; Bekanntmachung am 05.03.2010) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hergensweiler, den 14.06.2010 .....

(der Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 02.07.2009 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 04.03.2010 (Entwurfsfassung vom 26.01.2010; Billigungsbeschluss vom 22.02.2010; Bekanntmachung am 05.03.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 08.06.2010 gegeben.

Hergensweiler, den 14.06.2010 .....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.06.2010 über die Entwurfsfassung vom 08.06.2010.

Hergensweiler, den 22.06.2010 .....

(der Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Hergensweiler, den ....

(der Bürgermeister)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hergensweiler, den ....

(der Bürgermeister)

14.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 2. Teil-Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Süd-Ost" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Hergensweiler, den ....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 26.01.2010

Plan geändert am: 30.04.2010

Plan geändert am: 08.06.2010

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. S. Pack)

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