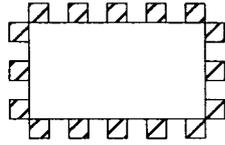


**Gemeinde Hergensweiler**

**Bebauungsplanneuaufstellung <Mollenberg Teil I>**

Textteil und Zeichnerischer Teil  
Fassung vom 08.12.1994

Büro Sieber/Lindau



aufzuhebende Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mollenberg"** (Genehmigungsbescheid vom 23.06.1964 und Bescheid über die Änderung vom 03.08.1983);



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I"** der Gemeinde Hergensweiler;

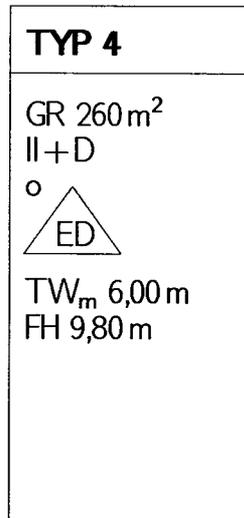


**Reines Wohngebiet** im Sinne des §3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466);

## Typenfestsetzung

Für die in der Planzeichnung mit "TYP" gekennzeichneten Bereiche gelten die nachfolgend im Rechteck aufgeführten Festsetzungen; die Bereiche enden an der jeweils nächsten Baulinie, Baugrenze, Grenze von Flächen für Nebenanlagen oder "Nutzungskette".

TYP 1	TYP 2	TYP 3
GR 240 m <sup>2</sup>   o 	GR 200 m <sup>2</sup>   o 	GR 210 m <sup>2</sup> I+D o 
FH 6,60 m H <sub>eg</sub> 0,40 m KS 0,50 m DN 15-30°	FH 6,60 m H <sub>eg</sub> 0,40 m KS 0,50 m DN 20-30°	TW <sub>m</sub> 4,30 m FH 7,00 m H <sub>eg</sub> 0,40 m KS 0,90 m DN 18-32°



GR 200 m<sup>2</sup>

**Zulässige Grundfläche** (§19 BauNVO); Höchstmaß; hier z.B. max. 200m<sup>2</sup> überbaubar; bei Doppelhäusern bezieht sie sich auf das gesamte Gebäude;

D

**Dachgeschoß als Vollgeschoß**; Höchstmaß; z.B. I+D= max. 1 Vollgeschoß und ein Dachgeschoß als Vollgeschoß; Definition des D: die Dachflächen sind Teile der Raumwände dieses Geschoßes;

o

**Offene Bauweise** zwingend (§22 BauNVO);



Nur **Einzelhäuser** zulässig (§22 BauNVO);



Nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig (§22 BauNVO);

TW<sub>m</sub> 4,30 m

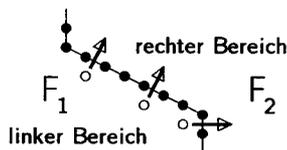
**Mittlere traufseitige Wandhöhe**; Höchstmaß; hier z.B. max. 4,30 m; vgl. zeichnerische Hinweise;

Definition der TW<sub>m</sub>: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand (h) zwischen

- Oberkante des natürlichen (bzw. festgelegten) Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,

jeweils außen in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen. Bei mehreren Traufen in verschiedenen Höhen ist die jeweils oberste Wandhöhe heranzuziehen.

FH 7,00 m	<p><b>Firsthöhe;</b> Höchstwert; hier z.B. max. 7,00 m; vgl. zeichnerische Hinweise;</p> <p>Definition der FH: Abstand zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberkante des natürlichen (bzw. festgelegten) Geländes und</li> <li>- Oberkante des Dachfirstes</li> </ul> <p>in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen;</p>
H <sub>eg</sub> 0,40 m	<p><b>Erdgeschoßfußbodenhöhe;</b> Höchstmaß, hier z.B. 0,40 m; vgl. zeichnerische Hinweise;</p> <p>Definition der H<sub>eg</sub>: Abstand zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens des Hauptgebäudes in Gebäudemitte (Schwerpunkt EG-Grundriß) und</li> <li>- Höhe des natürlichen bzw. im Erschließungsplan vorgesehenen Geländes an dieser Stelle.</li> </ul> <p>Bei stärkerem Geländevertfall sind Gebäudeteile von längeren zusammenhängenden Baukörpern zu versetzen und so einzeln auf die o.g. Höhe anzupassen.</p>
KS 0,50 m	<p><b>Kniestockhöhe;</b> Höchstmaß; hier z.B. max. 0,50 m; vgl. zeichnerische Hinweise;</p> <p>Definition der KS: Abstand zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberkante des Rohfußbodens und</li> <li>- Unterkante der Dachsparren</li> </ul> <p>senkrecht an der Außenwand gemessen. Rücksprünge von weniger als 1/3 der Länge der Traufseite bleiben davon unberührt. Die KS gilt nur bei Maximalausnutzung für den obersten möglichen Kniestock.</p>
DN 20-30°	<p><b>Dachneigung;</b> Mindest- und Höchstmaß in Altgrad; hier z.B. min. 20° und max. 30°; vgl. zeichnerische Hinweise;</p>
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<p>Die max. Anzahl der Wohnungen beträgt beim Einzelhaus und beim Doppelhaus zwei (pro Doppelhaushälfte).</p>
	<p><b>Hauptfirstrichtung</b> für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung; max. 3° (Altgrad); bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ;</p>



**Einseitige Abgrenzung** von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung ("Nutzungskette"); die Abgrenzung ist in Pfeilrichtung nicht wirksam (Beispiel: die Nutzungsfestsetzung  $F_1$  gilt im linken und rechten Bereich, die Nutzungsfestsetzung  $F_2$  gilt nur im rechten Bereich);



**Baugrenze** (grenzt die bebaubare Fläche für baul. Anlagen ein); geringfügige Überschreitungen, wie sie beim Abstandsflächenrecht definiert sind, sind zulässig; darüber hinausgehende unterirdische Überschreitungen sind in der Ausnahme zulässig, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen. Für die Abstandsflächen gelten in jedem Fall die Art.6 und 7 der BayBo.

Hinweis: bestehende Gebäudeteile, die über die festgesetzte Baugrenze herausragen, genießen Bestandsschutz.

### Abstandsflächen

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

### Baukörpergestaltung

Die Proportionen des Baukörpers sollen die Firstrichtung des Gebäudes widerspiegeln.

Für Hauptgebäude gilt: das Verhältnis der Länge der raumbildenden Außenwände von Traufseite und Giebelseite beträgt mindestens 1,25 ( $l/b = \text{mind. } 1,25$ ; vgl. zeichnerische Hinweise).

Bei der Ermittlung der Lage der raumbildenden Außenwände ist die Wirkung von

- Nebengebäuden, die in der gleichen Firstrichtung an das Hauptgebäude angebaut sind
- Stützen, Mauer- und Dachvorsprüngen
- anderen Bauteilen

zu berücksichtigen, sofern diese das Gesamterscheinungsbild deutlich prägen.

Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit den festgesetzten Dachneigungen auszuführen, sofern für den einzelnen Bereich keine anderen Festsetzungen getroffen sind. Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von  $15-36^\circ$  auszuführen. Überdachte Stellplätze (komplett ohne Umfassungswände) können ausnahmsweise mit einem Flachdach ausgeführt werden, sofern sich die Gestaltung in die Gesamtsituation einfügt. Firste sind mittig anzulegen.

Grundstücksübergreifende Gebäude mit durchgehender Firstrichtung sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu versehen (Bezug: Gebäude mit zeitlich früher bei der Ge-

meinde eingereichtem Bauantrag). Ausnahmen sind insbesondere bei einer zeitlichen Überschneidung der Planungen möglich. Eine harmonische Gesamtgestaltung muß gewährleistet sein.

### **Dachaufbauten u. Dachverglasungen**

Dachaufbauten (Widerkehre, Dachgaupen) sind zulässig, sofern

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

Die Art der Dachgaupen ist frei wählbar (z.B. Spitzgaupe, Schleppgaupe, etc.).

Die Breite von Dachgaupen ( $b_{dg}$ ; vgl. zeichnerische Hinweise) beträgt maximal 3,00 m; die Breite von Widerkehren ( $b_w$ ) beträgt maximal 1/3 der jeweiligen Traufseite ( $l$ ) des Hauptgebäudes, jedoch maximal 5,50 m; zum Ortgang hin ist bei allen Dachaufbauten ein Abstand ( $a$ ) von mindestens 2,00 m einzuhalten, zur Außenwand ein Abstand ( $c$ ) von mind. 1,50 m, zum darüberliegenden First ein Abstand ( $d$ ) von mindestens 0,50 m.

Dachflächenfenster sind zulässig.

Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf der jeweiligen Dachebene beträgt maximal 50% der Länge ( $l$ ) dieser Traufseite.

Eine zusammenhängende Verglasung der Dachfläche ist zulässig, sofern sie nicht mehr als 1/5 der Fläche der jeweiligen Dachebene einnimmt, nicht mehr als 0,15 m aus der Dachfläche herausragt und durch geeignete Elemente optisch gegliedert ist. Die Verbindung mit einem Wintergarten ist zulässig.

Aussparungen aus der Dachfläche ("Negativgaupen") sowie turmartige Bauteile sind in der Ausnahme zulässig, sofern sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügen.

### **Wintergärten u. Sonnenkollektoren**

Wintergärten sind zulässig. Ihre Ausdehnung wird beschränkt

- in der Tiefe auf max. 1/3 der entsprechenden Gebäudetiefe (ohne Wintergarten), jedoch max. 4,00 m;
- in der Gesamtfläche (d.h. Summe aller Wintergartenanteile, die die Gebäudeflucht überschreiten) auf 25% der Grundfläche des Gebäudes (ohne Wintergarten).

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Sonnenkollektoren dürfen die Dachhaut nicht mehr als 0,30 m überragen und müssen die Neigung des Daches aufweisen.

### **Dachgaupen auf Gebäuden mit flacher Dachneigung**

Abweichend von den bei "Dachaufbauten" getroffenen Festsetzungen sind auf Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 20° und 27° Dreiecksgaupen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. 2 Gaupen pro Traufseite
- max. Höhe der Gaupe 1,80m, max. Breite der Gaupe 4,50m
- Mindestabstand zum Ortsgang 1,50m, Mindestabstand zur Außenwand 1,00m, Mindestabstand zum darüberliegenden First 0,40m.

### **Fassadengliederung u. Materialwahl**

Neben einem geschlossenen Gesamtbild ist auf eine ruhige und harmonische Fassadengliederung zu achten.

Die Anzahl der Baustoffe und die Anzahl der Oberflächenarten (Farben, Strukturen) ist auf wenige, geeignete zu beschränken.

Als Dachdeckung sind nur Dachplatten in roten oder rotbraunen Tönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Dachgaupen. Andere Arten der Dachdeckung sind in der Ausnahme zulässig, wenn Bauweise oder Nutzung des Vorhabens oder eine spezielle städtebauliche Situation dies rechtfertigen.

### **Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen**

Außerhalb der bebaubaren Flächen sind folgende bauliche Anlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig:

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 30m<sup>3</sup> Rauminhalt, 9m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,25m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt dieser Gebäude von 50m<sup>3</sup> pro Grundstück. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin darf die Flucht des Hauptgebäudes nicht überschritten werden (Hinweis: die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten).
- nichtüberdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5% der Grundstücksfläche;
- nichtüberdachte Stellplätze, jedoch nicht im Sondergebiet "Fremdenbeherbergung";
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren), sofern die Anlagen in den bebaubaren Flächen nicht effektiv arbeiten können oder dort nicht befriedigend in die Gestaltung integrierbar sind. Die Energie muß ausschließlich im eigenen Grundstück genutzt werden.

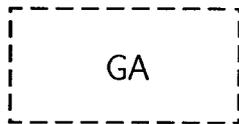
Andere Anlagen sind in der Ausnahme zulässig, sofern sie sich in ihrer Gestaltung und möglichen Nutzung in die Gesamtsituation einfügen.

Nebengebäude, Schwimmbecken und Anlagen zur Energiegewinnung müssen einen Abstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze einhalten.

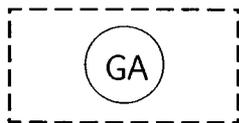
## Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Minimale Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier **Garagen**; Garagen (auch Grenzgaragen) sind nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig; anstelle von Garagen sind auch Stellplätze zulässig, andere Nutzungen sind nur in untergeordneter Art in Zusammenhang mit der Garage zulässig;



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier **zwingend Garagen**; Garagen (auch Grenzgaragen) sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig; in den anderen bebaubaren Flächen des Grundstücks sind Garagen nicht zulässig;

## Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Für Wohnnutzung beträgt die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung 2. Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach den Stellplatzrichtlinien.

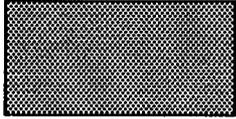
## Stauraum vor Garagentoren, Garagenzufahrten im Bereich von Wendepunkten

Vor Schranken, Garagentoren ohne fernbedienbaren automatischen Öffnungsmechanismus und anderen Anlagen, die die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig oder dauernd behindern, ist ein Stauraum von mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin erforderlich. Dieser Stauraum kann nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden.

## Dachflächenwasser, Bodenversiegelung

Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, ist soweit, wie dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück selbst zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Geeignete Vorkehrungen hierfür sind nachzuweisen.

Im Grundstück sollte der Anteil von versickerungsfähigen Belägen möglichst hoch sein. Für Stellplätze, Zufahrten und Wege ist eine Ausführung in Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- ("Teer") und Betonbeläge sind nicht zulässig.



**Öffentliche Straßenverkehrsfläche;** die dargestellten Fahrbahn- und Gehwegsbreiten, sowie Ausrundungsradien sind verbindlich;



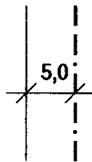
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; hier öffentliche Verkehrsfläche als **verkehrsberuhigte Erschließungsstraße**; (Mischflächen mit gleichberechtigter Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer, "spielende Kinder").

Die Flächen werden niveaugleich in folgenden Belagarten ausgeführt:

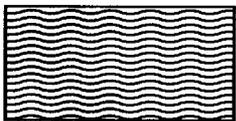
- Haupterschließungsstraße asphaltiert,
- Pkw-Stellplätze aus Rasenpflaster, Rasengittersteinen o. ä.,
- restliche Flächen als Schotterrassen, Rasengittersteinen o. ä. in pflegeextensiver Art (voll befahrbar und als Stauraum für den Winterdienst verwendbar).

Bereiche, die der Manövrierfähigkeit von Löschfahrzeugen dienen, sind entsprechend rutschfest auszuführen.

Bei der Ausführung von Oberflächenbelägen, Stellplätzen, Bäumen, Zufahrten, etc. sind geringfügige Abweichungen von der Planzeichnung möglich, sofern dadurch eine optimalere Anpassung an vorgegebene Verhältnisse erreicht wird.



**Bemaßung** für Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze; hier z.B. 5,0m;



**Wasserfläche;**

**Ergänzende  
Festsetzungen**

Versorgungsleitungen innerhalb des Baugebietes sind in erdverkabelter Bauweise zu verlegen.

## Grünordnung u. Zeichenerklärung

### Gehölze in den privaten Grundstücken

Für die Grundstücke der neu zu errichtenden Gebäude ist die Pflanzung von mindestens 1 Laubbaum als Hausbaum pro Grundstück verpflichtend (Pflanzgebot nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB). Der Baum ist zu pflegen.

Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraums für Kleinlebewesen. Sie sind deshalb reinen Ziergehölzen vorzuziehen.

Die nachfolgende Liste soll als Anregung dienen:

#### **Gehölze**

##### *Obsthochstämme*

Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Birke  
Hainbuche  
Baumhasel  
Walnußbaum  
Vogelbeere  
Winterlinde  
Sommerlinde

*Acer campestre*  
*Acer platanoides*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Betula spec.*  
*Carpinus betulus*  
*Corylus colurna*  
*Juglans regia*  
*Sorbus spec.*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllo*

#### **Großsträucher und Sträucher**

Buchsbaum  
Kornelkirsche  
Hartriegel  
Haselnuß  
Pfaffenhütchen  
Efeu  
Stechpalme  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Stachelbeere  
Schwarze Johannisbeere  
Hagebutte  
Dünenrose  
Salweide  
Schwarzer Holunder  
Roter Holunder  
Eibe  
Wolliger Schneeball  
Wasserschneeball

*Buxus sempervirens*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Evonymus europaeus*  
*Hedera helix*  
*Ilex aquifolium*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Ribes grossularia*  
*Ribes nigrum*  
*Rosa canina*  
*Rosa spinosissima*  
*Salix caprea*  
*Sambucus nigra*  
*Sambucus racemosa*  
*Taxus baccata*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

Nicht zulässig sind:

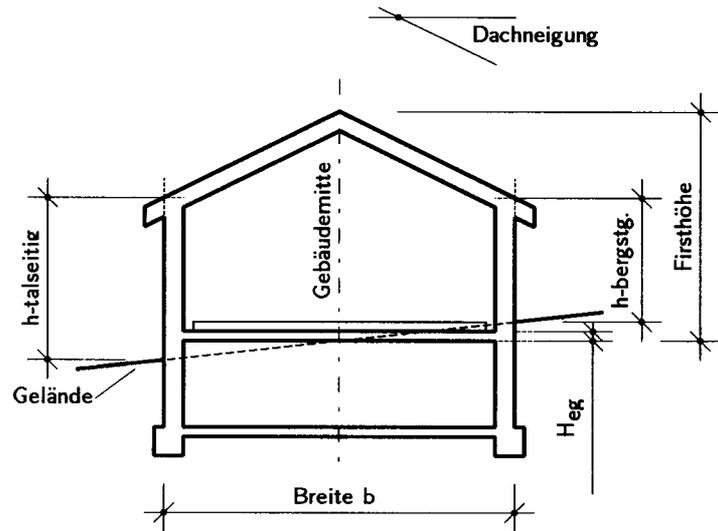
- mehr als 10% Nadelgehölze
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft jegliche Verwendung von Nadelgehölzen mit Ausnahme von Eibe (*Taxus baccata*), jedoch keine Sorten derselben
- Hecken aus Thuja, Scheinzypressen, sowie Berberitzen
- Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten (Weißdorn: *Crataegus*)

monogyna, Berberitze: *Berberis vulgaris*, Kreuzdorn:  
*Rhamnus cathartica*)

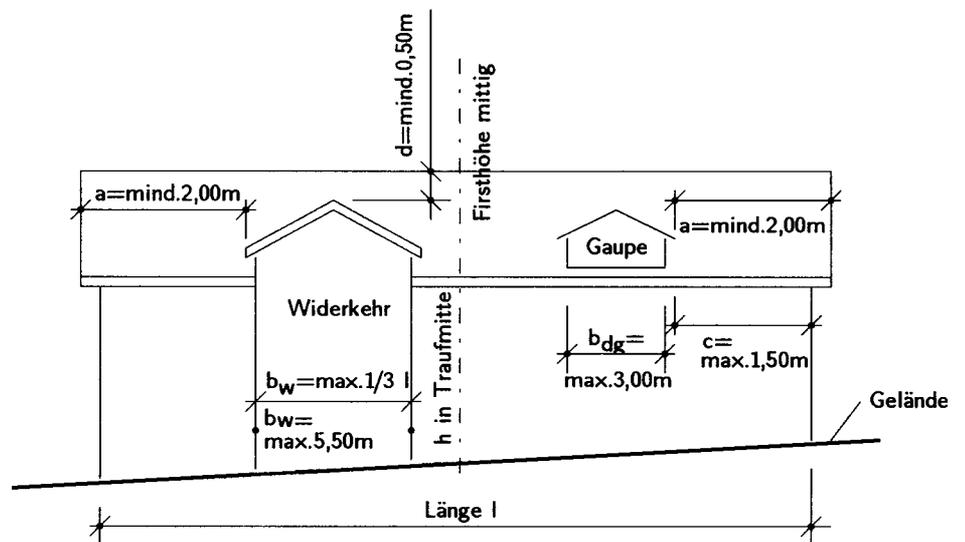
(Hinweis: die Grenzabstände nach BGB sind einzuhalten)

# Hinweise u. Zeichenerklärung

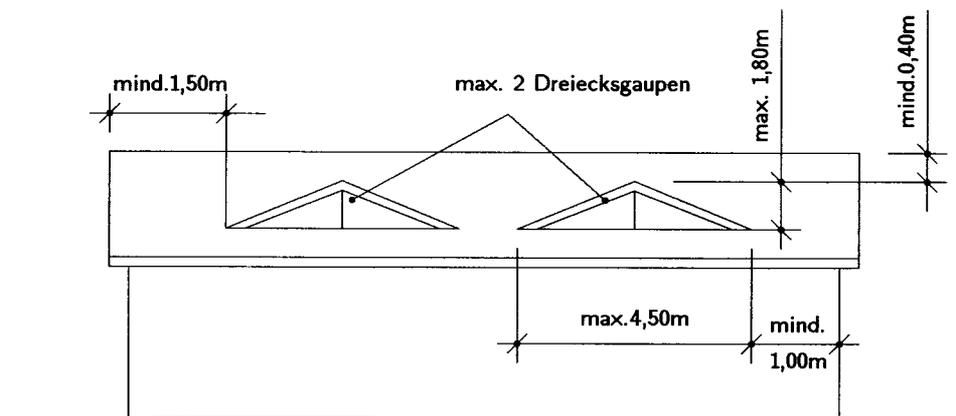
**SCHEMASCHNITT  
(ohne Maßstab)**



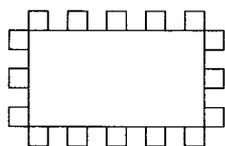
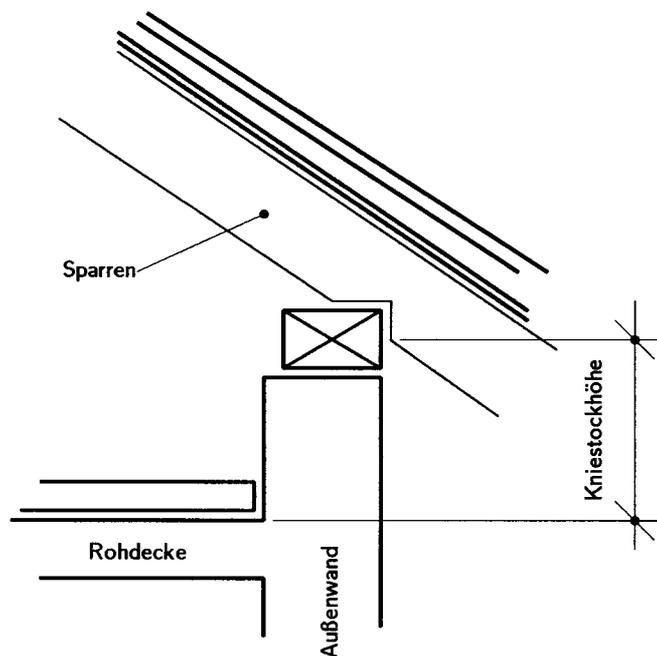
**SCHEMAANSICHT  
(ohne Maßstab)**



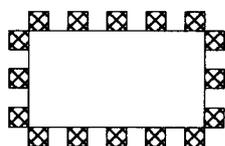
**SCHEMAANSICHT  
(ohne Maßstab)**  
zu "Dachgaupen auf  
Gebäuden mit flacher  
Dachneigung"



**KNIESTOCKHÖHE  
(SCHEMASCHNITT)**



Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** "Mollenberg-Südost" (Bescheid vom 27.06.1974);



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des nicht geänderten Teils des **Bebauungsplans** "Mollenberg" (Genehmigungsbescheid vom 23.06.1964 und Bescheid über die Änderung vom 03.08.1983);



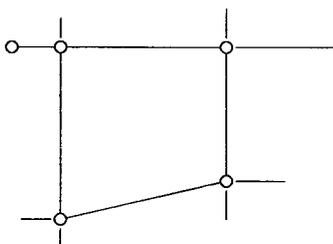
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (schräg schraffiert: Bereich der Wohnnutzung);



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (ohne Angabe der Nutzung);

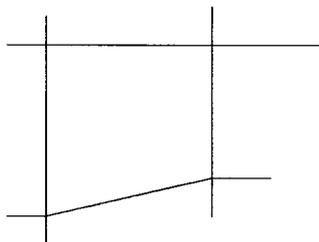
Hinweis: diese Rasterung (amtliche Flurkarte) und die Rasterung für öffentliche Verkehrsflächen (PlanzV) können normalerweise anhand des Zusammenhanges unterschieden werden.

235/3

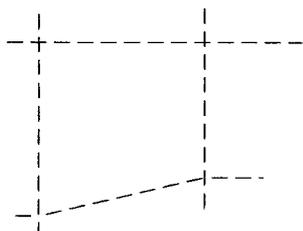


Bestehende **Flurnummer**;

**Vorhandene Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung;



**Abgrenzung** unterschiedlich zu nutzender Flächen (z.B. zwischen Grundstücksflächen und Verkehrsflächen, etc.); diese Festsetzung beinhaltet u.U. den Hinweis von geplanten Grundstücksgrenzen;



**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar;

### Immissionen

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

### Ergänzende Hinweise

Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüberhinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821/35189) mitzuteilen.

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

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

## **Satzung**

---

Die Gemeinde Hergensweiler erläßt aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12. 1986 (BGBl. I S.2253), der §§ 1 u. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BauGB-MaßnahmenG BGBl I S.622) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989, BayRS 20 20-1-1-I und des Art.98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (BayRS 21 32-1-I) diese Bebauungsplanneuaufstellung als Satzung.

### **§ 1**

Für das Gebiet innerhalb des bezeichneten Geltungsbereiches gilt die vom Büro für Städtebau + Ortsplanung, H. Sieber, Lindau ausgearbeitete Planzeichnung, die zusammen mit den vorstehenden Festsetzungen die Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" der Gemeinde Hergensweiler bildet.

### **§ 2**

Die Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung seiner Genehmigung gem. § 12 BauGB in Kraft.

# Begründung

---

## 1. Entwicklung und Zielsetzung der Planung

- Der zu überplanende Bereich beinhaltet den Ortsteil Mollenberg der Gemeinde Hergensweiler. Der Ortsteil Mollenberg besteht im wesentlichen aus einer aufgelockerten und gartenbetonten Bungalowbebauung, die um ein Regenrückhaltebecken gruppiert ist. Es bestehen Berührungspunkte zur ursprünglichen Bebauung, speziell zu landwirtschaftlichen Betrieben, bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben im Randbereich.
- Anlaß für die Bebauungsplanneuaufstellung ist die Notwendigkeit der Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Bei den neu auszuweisenden Baugrundstücken befindet sich die Gemeinde bereits im Besitz der zu überplanenden Flächen. Auf diese Weise kann durch einen gezielten Grundstücksverkauf und durch daran zu knüpfende zusätzliche Vereinbarungen sichergestellt werden, daß die Baugrundstücke für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung stehen. Weiterer Anlaß für die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist der akute Wunsch zahlreicher Hausbesitzer, das vorhandene Gebäude im Dachgeschoß aufzustocken und für Wohnzwecke auszubauen.

Ziel der Planung ist es, durch gezielte Nachverdichtung des Bestandes und durch geringfügige Abrundung zusätzlichen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Der vorhandene naturnahe und flächenextensive Charakter soll dabei grundsätzlich nicht verändert werden.

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler stellt die zu überplanenden Flächen als Wohngebiet ("W") und einen Bereich als Mischgebiet ("M") dar. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.05.1994 spezifizierte diese Nutzungen in einen Bereich als Allgemeines Wohngebiet ("WA") und einen Bereich als Reines Wohngebiet ("WR"). Laut Planänderung vom 01.08.1994 (siehe unten) wird der Gebietscharakter des gesamten Geltungsbereiches mit Ausnahme der Fl.-Nr.1038/5 als Reines Wohngebiet ("WR") festgesetzt. Die Festsetzung trägt dem naturnahen Charakter des Bereiches um das Regenrückhaltebecken Rechnung. Eine Beeinträchtigung dieses sensiblen und hochwertigen Bereiches wird auf diese Weise ausgeschlossen.

Die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellten Flächen sind mittlerweile überwiegend durch Wohnen genutzt. Die ursprünglich dort betriebene Landwirtschaft ist aufgegeben worden. Das inzwischen entstandene Umfeld rechtfertigt eine Festsetzung als Reines Wohngebiet.

Der Geltungsbereich erstreckt sich nur über diejenigen Flächen, in denen nicht auf andere Weise eine ausreichende Regelung gewährleistet ist (z.B. privilegierte Vorhaben im Außenbereich). Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wurde deshalb bewußt aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

- Das Baugebiet gliedert sich in einen Abschnitt mit extrem niedrigen Gebäuden, die im Bereich des zu integrierenden Bebauungsplans "Mollenberg" situiert sind. Für diese Gebäude sieht die Bebauungsplanneuaufstellung Erweiterungsmöglichkeiten

durch Vergrößerung der Grundfläche (z.B. Anbau eines Wintergartens), bzw. durch gezielten Dachgeschoßausbau vor. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine relativ inhomogene Gebäudestruktur. Die hier vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten zielen auf einen Ausgleich der Baukörper und Bauformen ab. Speziell hier wird ein landschaftsgerechter Übergang in den Außenbereich durch die Staffelung der Gebäudehöhen sowie deren traufseitige Anordnung nach außen hin geschaffen. Entsprechende Nebengebäude führen harmonisch in die freie Landschaft über.

Die zusätzlich zu errichtenden Gebäude konzentrieren sich auf den östlichen Rand des Ortsteiles. Durch starke Anlehnung an die erweiterbaren bestehenden Gebäude wird der Ortsrandbereich hier abgerundet und die vorhandene Erschließungsanlage sinnvoll genutzt.

- Die Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Verbindungsstraße zur Bundesstraße 12.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch verkehrsberuhigte Flächen. Der Zuschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen wird nur unwesentlich verändert. Geringfügige Erweiterungen im Straßenraum dienen dem Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen. Durch den Bebauungsplan wird die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen im überplanten Gebiet auf das Mindestmaß reduziert. Dies trägt dazu bei, möglichst wenig Verkehr und parkende Fahrzeuge zu erreichen.

Die Festsetzung der Höhenlage der zukünftigen Gebäude zielt auf einen einheitlichen ortstypischen Höhenbezug ab. Dadurch wird der Straßenraum in seiner Funktion als Kommunikations- und Begegnungsfläche unterstützt.

- Durch das Festsetzungskonzept für die Gestaltung der Gebäude wird dem Bauherrn ein Instrument in die Hand gegeben, das es ihm ermöglicht, innerhalb eines rechtlich abgesicherten Rahmens seine individuellen Vorstellungen umzusetzen. Die Festsetzungen konzentrieren sich speziell auf Kriterien der Großform der Gebäude (z.B. Längen-Breiten-Verhältnis). Die Regelungen für Gestaltungsdetails beschränken sich auf das Notwendigste. Auf diese Weise wird eine ortsbildgerechte und zugleich zeitgemäße Architektur ermöglicht.
- Die grünordnerischen Festsetzungen tragen dazu bei, die teilweise wertvollen Gehölzbestände zu ergänzen.
- Die Planung wurde mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange bereits im Vorfeld abgestimmt.
- Bei der Planänderung vom 20.05.1994 wurden Gemeinderatsbeschlüsse vom 19.05.1994 eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:
  - Präzisierung der Gestaltungsregeln für Dachaufbauten;
  - Präzisierung und teilweise Reduzierung der maximalen Wohnungsanzahl;
  - Überarbeitung der Pflanzenliste.
- Bei der Planänderung vom 01.08.1994 wurden die Anregungen aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im wesentlichen folgende Punkte:

- Änderung bei der Festsetzung des Gebietscharakters im südöstlichen Bereich; Einführung eines Sondergebietes "Fremdenbeherbergung"; dies trägt in erster Linie der Sonderstellung des Gebäudes und dessen Nutzung auf Fl.-Nr.1038/5 (TYP9) Rechnung. Die vorhandene und vom Besitzer weiterhin geplante Nutzung auf diesem Grundstück ist überwiegend von der Fremdenbeherbergung geprägt. Aufgrund der räumlichen Größe des Baukörpers im Vergleich zur umliegenden Bebauung besteht die Gefahr eines Nutzungskonfliktes, falls die Bausubstanz ausschließlich durch intensive Fremdenbeherbergung genutzt würde. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn das Gebäude erweitert würde. Die umliegende Bebauung ist von ruhiger, gartenbetonter Wohnbebauung geprägt, der gesamte Ortsteil Mollenberg dient in seiner exponierten Lage in erster Linie der Unterbringung von landschaftsgebundener Wohnbebauung.

Zur Vermeidung des o.g. Konfliktes war deshalb die gezielte Definition und Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude TYP9 erforderlich. Diese Regelung ist weder innerhalb eines Allgemeines Wohngebietes noch in einem anderen Gebietscharakter durchführbar. Das Sondergebiet "Fremdenbeherbergung" gibt dem Besitzer die Möglichkeit, seinen Betrieb wirtschaftlich weiterzuführen und die von ihm u.U. beabsichtigten Begleitnutzungen (z.B. Speisewirtschaft) in untergeordneter Art zu betreiben. Die Bemessung der einzelnen Nutzungen ist auf die vorhandene Situation und auch im Hinblick auf eine geringfügige Erweiterung vorgenommen.

Für den angrenzenden Bereich mit Wohnnutzung wurde eine Reines Wohngebiet<sup>2</sup> eingeführt, in dem für einen einzelnen bereits bestehenden, nichtstörenden Einzelhandelsbetrieb (kleine Weinhandlung in einem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Haus) die generelle Zulässigkeit sichergestellt ist.

- geringfügige Reduzierung der möglichen Dachgaubenbreite;
  - Abstandsflächenregelung nach Art.6 Abs.4 u. 5;
  - Festsetzung der zwingenden Erdverkabelung von Versorgungsleitungen aus gestalterischen Gründen;
  - geringfügige Ergänzung bei der Regelung von baulichen Anlagen außerhalb der bebaubaren Flächen, um sicherzustellen, daß die Bereiche an den Grundstücksgrenzen optisch durchlässig bleiben (Erforderlichkeit aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung);
  - redaktionelle Änderungen.
- Bei der Planänderung vom 30.11.1994 wurden die Anregungen aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen betreffen ausschließlich das Sondergebiet "Fremdenbeherbergung" und umfassen im wesentlichen folgende Punkte:
    - Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von bisher nur "Wohngebäuden" auf jetzt auch "Wohnungen";
    - Erweiterung der nicht zulässigen Nutzungen auf "Eigengenutzte Freizeitwohngelagenheiten (Zweitwohnungen)";
    - Reduzierung der Gastraumfläche der Schank- und Speisewirtschaft von max. 150m<sup>2</sup> auf max. 100m<sup>2</sup>;
    - die Nichtzulässigkeit von Kochstellen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern des Beherbergungsbetriebes entfällt;

- Räumliche Festsetzung der Lage von Stellplätzen, die ausschließlich der möglichen Schank- und Speisewirtschaft zugeordnet sind, zur Reduzierung der Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung; geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches.
- Bei der Planänderung vom 08.12.1994 wurde von dem bis dahin ausgearbeiteten Entwurf (Fassung vom 30.11.1994) ein Bereich ausgeklammert, um den verbleibenden "Teil I" im Vorgriff auf die gesamte Neuaufstellung zur Rechtsverbindlichkeit zu bringen.

Für den ausgeklammerten Bereich bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mollenberg Südost" bzw. des ungeänderten Teils des Bebauungsplans "Mollenberg" gültig, bis die Neuaufstellung auch für den "Teil II" durchgeführt ist. Ein dringender Handlungsbedarf besteht nicht, da hier für die bereits bebauten Flächen die Regelungen der bestehenden Bebauungspläne gelten.

Die Aufteilung war erforderlich, da für den ausgeklammerten Teil in jüngster Zeit von Seiten der Anwohner erneute Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, die einen weiteren detaillierten Abwägungsprozeß mit entsprechenden Verfahrensschritten erforderlich machen. Die vorgebrachten Bedenken sind konkurrierend und beziehen sich hauptsächlich auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbebauung und der angrenzenden möglichen Nutzung des Sondergebietes "Fremdenbeherbergung" sowie auf die Einschränkungen der Nutzung im Sondergebiet.

Für den verbleibenden Bereich ("Teil I") dagegen, sind die einzelnen Aufstellungsschritte mit entsprechender Abwägung vollzogen. Die Abkoppelung schafft innerhalb eines kurzen Zeitraumes die Möglichkeit, im östlichen Bereich drei neue Wohngebäude zu errichten und die vorhandene Gebäudesubstanz zeitgemäßer zu nutzen. Dadurch wird dem dringenden Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen.

Das Aufstellungsverfahren für den ausgeklammerten Bereich wird unabhängig davon vorangetrieben, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

## 2. Kennwerte des Baugebietes

- Fläche des Geltungsbereiches: 3,17 ha
- Flächenanteile:

<i>Nutzung der Fläche</i>	<i>Fläche in ha</i>	<i>Anteil an der Gesamtfläche</i>
1. Wohnbauflächen, Reines Wohngebiet	2,56	80,8 %
2. öffentliche Verkehrsflächen	0,04	1,3 %
3. öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigt	0,21	6,6 %
4. Wasserfläche	0,26	8,2 %
5. sonstige Flächen	0,10	3,1 %

- zusätzliche Wohnungen durch den neu hinzugekommenen Bereich im Osten:  
max. 10 Wohnungen  
min. 3 Wohnungen
- Zusätzlich unterzubringende Einwohner im neu hinzugekommenen Bereich im Osten (Haushaltsziffer 2,5): 16

## 3. Erschließung

- Abwasserbeseitigung durch Anschluß an: Gemeindliche Kläranlage
- Wasserversorgung durch Anschluß an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe
- Stromversorgung durch Anschluß an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters
- Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung Kempten ("ZAK")

## Verfahrensvermerke

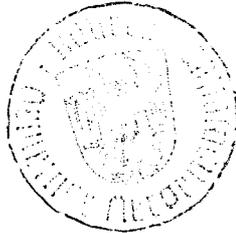
---

### Aufstellungsbeschluß

---

Der Gemeinderat von Hergensweiler hat in der Sitzung vom 14.03.1994 beschlossen, die Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" aufzustellen. Der Gemeinderatsbeschluß wurde am 24.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Hergensweiler, den 14.12.1994



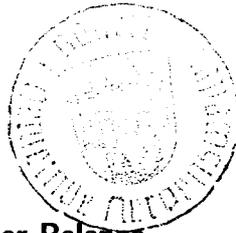
*Meim*  
.....  
(der Bürgermeister)

### Bürgerbeteiligung

---

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" hat am 26.07.1994 stattgefunden.

Hergensweiler, den 14.12.1994



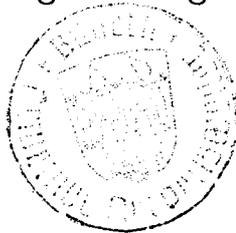
*Meim*  
.....  
(der Bürgermeister)

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

---

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.06.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hergensweiler, den 14.12.1994



*Meim*  
.....  
(der Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

---

In der Zeit vom 05.09.1994 bis 06.10.1994 wurde die Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" in der Entwurfsfassung vom 01.08.1994 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hergensweiler, den 14.12.1994



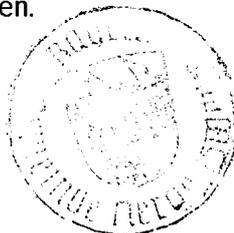
*Meim*  
.....  
(der Bürgermeister)

### Satzungsbeschluß

---

Die Gemeinde Hergensweiler hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.12.1994 die Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" in der Fassung vom 08.12.1994 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hergensweiler, den 14.12.1994

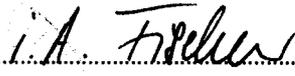


*Meim*  
.....  
(der Bürgermeister)

## Genehmigung

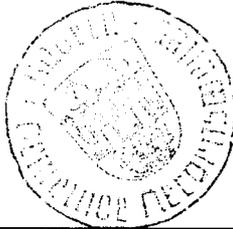
Das Landratsamt Lindau/B hat die Bebauungsplanneuaufstellung für das Gebiet "Mollenberg Teil I" der Gemeinde Hergensweiler mit Bescheid vom 27.01.1995 Nr. III gemäß §11 Abs.1 BauGB genehmigt.

Landratsamt Lindau/B, den 7.3.95

  
.....  
(ORR Fischer)

## Ausfertigungsvermerk

Hergensweiler, den 06.02.1995

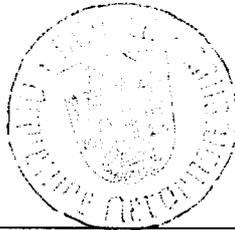


  
.....  
(der Bürgermeister)

## Bekanntmachung

Für die Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" wurde die Erteilung der Genehmigung gem. §12 BauGB am 10.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Hergensweiler, den 13.02.1995



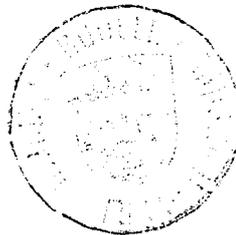
  
.....  
(der Bürgermeister)

## Inkrafttreten

Die Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hergensweiler und in der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" ist damit wirksam in Kraft getreten.

Hergensweiler, den 13.02.1995



  
.....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 11.05.1994

Plan geändert am: 20.05.1994

Plan geändert am: 01.08.1994

Plan geändert am: 30.11.1994

Plan geändert am: 08.12.1994

Planer:

  
.....  
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau/B

Der Textteil zur Bebauungsplanneuaufstellung "Mollenberg Teil I" der Gemeinde Hergensweiler besteht aus insgesamt 22 Seiten und ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.