

Gemeinde Hergensweiler

**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans
<Rupolz II>**

Textteil und Zeichnerischer Teil
Fassung vom 28.03.1995

Büro Sieber/Lindau

Zusätzliche und/oder anderslautende Festsetzungen u. Zeichenerklärung für den gesamten Geltungsbereich

Abstandsflächen

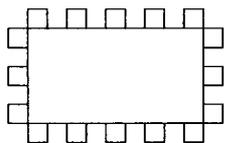
Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art.6, Abs.4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen

Außerhalb der bebaubaren Flächen sind zusätzlich zu den Nebenanlagen des §14 BauNVO zulässig:

- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 30m³ Rauminhalt, 9m² Grundfläche und 3,25m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt dieser Gebäude von 60m³ pro Grundstück. (Hinweis: die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten).
- nichtüberdachte Schwimmbecken bis zu einer Größe von max. 5% der Grundstücksfläche;
- nichtüberdachte Stellplätze;
- 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;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen in der Ausnahme, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen;
- andere Anlagen in der Ausnahme, sofern sie sich in ihrer Gestaltung und möglichen Nutzung in die Gesamtsituation einfügen.

Festsetzungen bzw. Zeichenerklärungen für den Änderungsbereich



Änderungsbereich;

Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 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). Die Ausnahmen des Abs.3 Nrn.2-5 werden nicht Bestandteil der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans.

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
GR 120 m ² II o ED FH 7,50 m SD DN 30-34° 2 Wo	GR 245 m ² II o E FH 10,50 m SD DN 30-34°

GR 120 m²

Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO); Höchstmaß; hier z.B. max. 120 m² überbaubar;

II

Anzahl der Vollgeschoße; (§20 BauNVO u. Art.2 Bay-BO); Höchstmaß; hier z.B. max. 2 Vollgeschoße zulässig;

o

Offene Bauweise zwingend (§22 BauNVO);



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



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

FH 7,50 m

Firsthöhe; Höchstwert; hier z.B. max. 7,50 m; vgl. zeichnerische Hinweise;

Definition der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen (bzw. festgelegten) Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

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

SD

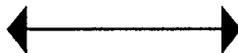
Dachform **Satteldach**;

DN 30-34°

Dachneigung; Mindest- und Höchstmaß in Altgrad; hier z.B. min. 30° und max. 34°; vgl. zeichnerische Hinweise;

2 Wo

Anzahl der Wohnungen; Höchstmaß der zulässigen Wohnungen pro bebaubare Fläche ("Baufeld"); hier z.B. max. 2 Wohnungen;



Hauptfirstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. 3° (Altgrad);



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

**Dachflächenwasser,
Bodenversiegelung**

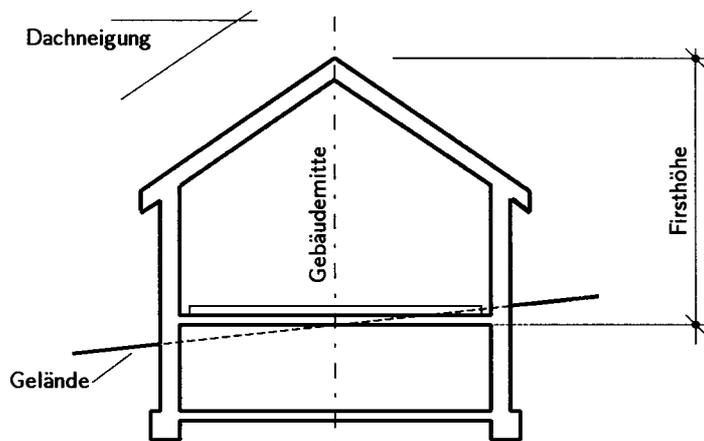
Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, ist soweit, wie dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück selbst zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Geeignete Vorkehrungen hierfür sind nachzuweisen.

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

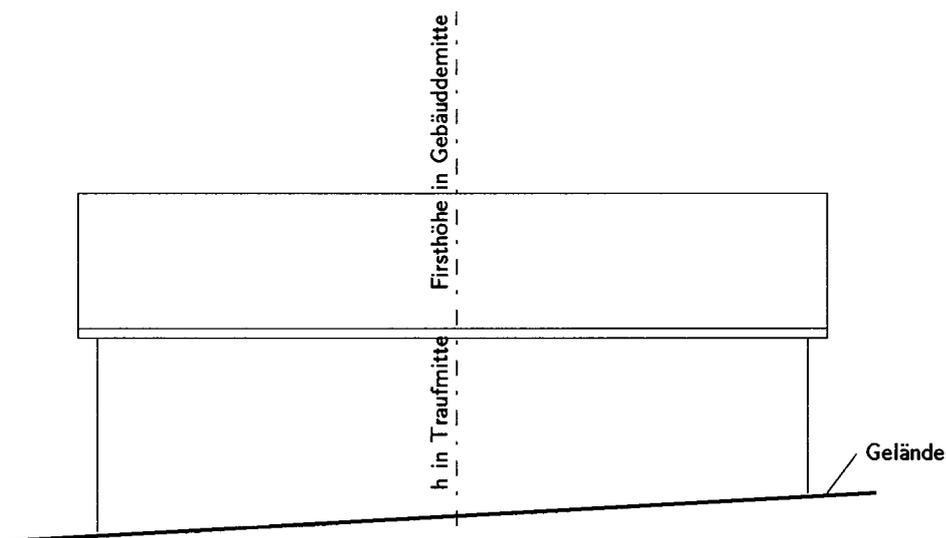
Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wasser- gebundenen Decken zwingend. Asphalt- ("Teer") und Be- tonbeläge sind nicht zulässig.

Hinweise u. Zeichenerklärung

**SCHEMASCHNITT
(ohne Maßstab)**



**SCHEMAANSICHT
(ohne Maßstab)**



Satzung

Die Gemeinde Hergensweiler erläßt aufgrund des § 2 Abs.1, des § 10 und des § 13 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), des § 2 Abs.7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung 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.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (BayRS 21 32-1-I) diese Vereinfachte Bebauungsplanänderung als Satzung.

§ 1

Für das Gebiet der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Rupolz II" gelten die vom Büro für Städtebau + Ortsplanung, H. Sieber, Lindau in der Planzeichnung und im Textteil ausgearbeiteten zusätzlichen, beziehungsweise nunmehr anderslautenden Festsetzungen, die die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Rupolz II" der Gemeinde Hergensweiler bilden.

§ 2

Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Rupolz II" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt die Grundstücke

- Fl.-Nr. 761/2
- Fl.-Nr. 764.

2. Inhalt und Sinn der Änderung

- Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Rupolz II" dient der Ausweisung eines zusätzlichen Wohngebäudes und somit der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der einheimischen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken bzw. zu Wohnungen registriert.
- Der Bereich der o.g. Grundstücke zeichnet sich durch einen relativ groß bemessenen Freibereich im Osten des bestehenden Wohngebäudes aus. Die Gesamtsituation ist dafür geeignet, ein weiteres Gebäude aufzunehmen. Ein ähnlich zusammenhängender Freiraum ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr vorhanden.
- Die Vorgaben des zusätzlich vorgesehenen Gebäudes nehmen formal streng Bezug zum vorhandenen Wohngebäude auf. Firstrichtung und Dachneigung sind auf dieses Gebäude hin abgestimmt. Eine Verbindung zwischen den Gebäuden ist aus ortsplannerischer Sicht nicht wünschenswert und deshalb verbindlich ausgeschlossen. Auf diese Weise wird gewährleistet, daß eine optische Transparenz vom Straßenraum zu den rückwärtig gelegenen Freiräumen mit prägendem Gehölzbestand erhalten bleibt. Die fehlende Verbindung ist zudem landschaftstypisch.
- Das neu zu errichtende Gebäude wird bewußt bezüglich seiner Größe und seiner Proportionen präzise vorgegeben. Der Festsetzungskatalog zielt auf ein schlankes, ruhig gestaltetes Gebäude in zweigeschoßiger Bauweise ab. Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche von 120 m² und der Firsthöhe von 7,50 m ordnet sich der Baukörper deutlich unter. Das Dachgeschoß bleibt zurückhaltend. Hierdurch wird die Beeinträchtigung der Nachbarbebauung so gering wie möglich gehalten.
- Die Anordnung des zusätzlichen Gebäudes auf dem Grundstück durch das relativ eng gefaßte Baufeld zielt darauf ab, die nach Nordosten anschließende Bebauung (Fl.-Nr. 761/3) auf deren Südseite nicht zu verschatten. Die Bebauung auf Fl.-Nr. 754/2 wird durch das zusätzliche Gebäude nur unwesentlich tangiert.
- Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf zwei trägt dazu bei, daß der Bereich nicht durch entsprechende Begleiterscheinungen (Freiflächen, Stellplätze) zu überfrachtet wird. Hierbei wurden neben gestalterischen Belangen vor allem auch die nachbarlichen Belange berücksichtigt.
- Im Grundstücksbereich, der dem Straßenraum zugewandt ist, entfällt durch die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans die Fläche für Garagen. Diese Garagen sind bislang nicht ausgeführt und ihre Ausführung würde dem o.g. Gedanken der optischen Transparenz entgegenlaufen. Der Stellplatzbedarf des Gesamtgrundstücks

wird durch die zusätzlichen zwei Wohnungen erhöht. Um eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas zu vermeiden, wurde deshalb eine zusätzliche Festsetzung eingearbeitet, die die Versiegelung der Flächen unterbindet.

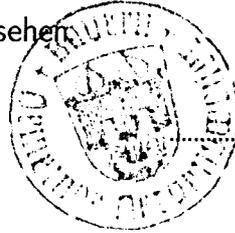
- Für den Gesamtgeltungsbereich bietet die Einführung einer Regelung für Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen den Grundstücksbesitzern die Möglichkeit, nunmehr zulässige Anlagen wie z.B. Geräteschuppen oder Gewächshäuschen genehmigungsfrei in ihrem Grundstück unterzubringen. Die Beschränkung der Größe wurde bewußt getroffen, um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes zu vermeiden. Darüberhinaus wird durch die verbindliche Regelung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Verhältnisse vermieden.
- Bei der Planänderung vom 28.03.1995 wurde der Beschluß aus der Gemeinderats-sitzung vom 16.03.1995 eingearbeitet. Hierbei wurde für den TYP 1 die Möglichkeit geschaffen, ein Doppelhaus zu errichten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Vom Aufstellungsbeschluß wurde abgesehen.

Hergensweiler, den 04.07.1995



Heim
.....
(1. Bürgermeister Heim)

Bürgerbeteiligung

Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke wurde am 04.04.1995 in angemessener Form die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Hergensweiler, den 04.07.1995



Heim
.....
(1. Bürgermeister Heim)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hergensweiler, den 04.07.1995



Heim
.....
(1. Bürgermeister Heim)

Satzungsbeschluß

Die Gemeinde Hergensweiler hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.06.1995 die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Rupolz II" in der Fassung vom 28.03.1995 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hergensweiler, den 04.07.1995



Heim
.....
(1. Bürgermeister Heim)

Ausfertigungsvermerk

Hergensweiler, den 04.07.1995



Heim
.....
(1. Bürgermeister Heim)

Bekanntmachung

Der Beschluß über die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Rupolz II" wurde gemäß § 2 Abs.6 Satz2 BauGB-MaßnG am 07.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Hergensweiler, den 10.07.1995



Heim
.....
(1. Bürgermeister Heim)

Inkrafttreten

Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Rupolz II" 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 deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Rupolz II" ist damit wirksam in Kraft getreten.

Hergensweiler, den 10.07.1995



Heim
.....
(1. Bürgermeister Heim)

Plan aufgestellt am: 17.02.1995

Plan geändert am: 28.03.1995

Planer:

M. Sieber
.....
(Unterschrift)

Büro Sieber, Lindau/B

Der Textteil zur Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Rupolz II" der Gemeinde Hergensweiler besteht aus insgesamt 9 Seiten und ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers.