www.buerosieber.de

Gemeinde Hergensweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Riegersbach"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
4	Hinweise und Zeichenerklärung	12
5	Satzung	15
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	17
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	25
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	29
9	Begründung – Sonstiges	31
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	33
11	Begründung – Bilddokumentation	34
12	Verfahrensvermerke	35

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBI. S. 375)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
1.6	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
1.7	**Bayerisches Naturschutzgesetz**	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
1.8	**Bundes-Immissionsschutzgesetz**	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 Wohnen und Gewerbe

Wohnen und Gewerbe

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht störendem Gewerbe sowie von Gebäuden bzw Räumen für freie Berufe."

2.2 WH .... m ü. NN — Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

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

2.3 FH .... m ü. NN — Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach am höchsten Punkt des Firstes

– bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,30 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.

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

2.4

Baugrenze

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

2.5

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

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

2.6 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

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

2.7 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern (z.B. über Sickerschächte oder Rigolen mit Vorreinigung). Die Ableitung des Notüberlaufs aus der jeweiligen Versickerungsanlage in das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen

nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.8 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

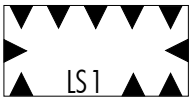
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Betriebsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9 

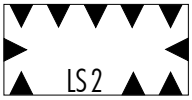
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundes-Straße B 12 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 70 dB(A) auszugehen.
- Die zur Lüftung der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der "Kemptener Straße" abgewandten Gebäudeseiten (Südwest-, Nordwest-, Nordostseite) zu orientieren.
- Die zur Lüftung der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf

die der "Kemptener Straße" abgewandte Gebäudeseite (Nordwestseite) zu orientieren.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

2.10 

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

– Die zur Lüftung der zum Schlafen bestimmten Räume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind auf die der "Kemptener Straße" abgewandte Gebäudeseite (Nordwestseite) zu orientieren.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

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

2.11 **Lärmschutztechnische Bestimmungen**

– Die geplanten Balkone im 1. und 2. Obergeschoss an der Südostseite des Hauses 1 sind als vollständig verglaste Loggien auszuführen. Die Belüftung kann über Fensteröffnungen an der Südwest- oder Nordost-seite erfolgen.

– Die Brüstung der Terrasse an der Südostseite im Dachgeschoss des Hauses 1 ist auf der gesamten Länge der Südostseite mit einer Höhe von mind. 1,1m über Terrassenoberkante vollständig fugen-dicht auszuführen (z.B. Verglasung oder Mauer mit aufgesetzter Verglasung). Die Brüstung muss ein Flächengewicht von mind. 10 kg/m^2 einhalten.
– Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszustatten.
– Die Regenrinnen der Tiefgaragenrampe sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.
– Die Tiefgarage ist ausfahrtseitig mit einer Torschließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten. Die Bedienelemente zur Öffnung des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne den Pkw zu verlassen bedient werden können.

2.12 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

– Für die Pflanzungen im Geltungsbereich 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 800 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
– Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
– Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme: (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

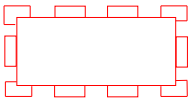
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.13

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Riegersbach" der Gemeinde Hergensweiler

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

2.14 

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Zufahrten zur Tiefgarage sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m^3 Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 1° sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen sowie glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

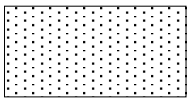
3.2 Farben

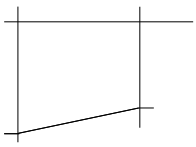
Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

Als Farbe für Außenwände von Gebäuden (inkl. Garagen) sind nur helle Töne zulässig. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mindestens 80 % enthalten. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe). Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

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

4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

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

4.4 7417 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.5 **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

4.6 **Artenschutz**

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/ Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abgestimmt werden.

4.7 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten**

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet

hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.8 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.9 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus 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 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 vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Löschwassermenge muss mind. 96 m^3/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 -100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m^3/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Hergensweiler, Friedhofweg 7, eingesehen werden.

5 Satzung

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBI. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Riegersbach" in öffentlicher Sitzung am 20.02.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Am Riegersbach" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.01.2018.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Riegersbach" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.01.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.01.2018.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 15.01.2018 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung- und gliederung in den wesentlichen Zügen, die Regenrückhaltemulde sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Riegersbach" wird die Begründung vom 15.01.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 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 des vorhabenbezogener Bebauungsplanes "Am Riegersbach"zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Riegersbach" der Gemeinde Hergensweiler tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hergensweiler, den .....

.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

6.1.1.1 Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Riegersbach" befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Hergensweiler an der Bundes-Straße 12 ("Kemptener Straße"), westlich des Kreuzungsbereichs "Kemptener Straße"/"Altmannstraße".

6.1.1.2 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Riegersbach" ist die Absicht, an dieser Stelle ein Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude sowie ein Wohngebäude zu errichten.

6.1.1.3 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Riegersbach" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Riegersbach" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Hergensweiler. Er wird im Osten und Westen durch die Bestandsbebauung begrenzt, im Norden grenzt der Geltungsbereich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet verläuft die Bundes-Straße 12 ("Kemptener Straße").

6.1.2.2 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Fassung vom 29.01.1998, rechtsverbindlich seit 13.02.1998). Die vorliegende Planung setzt deren Inhalte für die Dauer ihrer Gültigkeit außer Kraft. Sollte wegen einer Nichteinhaltung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Riegersbach" die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB erfolgen, so erhalten die Inhalte der bisher bereits rechtsverbindlichen Planungen wieder Verbindlichkeit.

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nr. 74/6 und 74/7.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich abseits des südlich gelegenen Bushäuschens- keine bestehenden Gebäude. Lediglich einzelne Bäume sind im südlichen Bereich des Plangebietes vorhanden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist nach Nordwesten hin eine leichte Steigung auf.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Riegersbach" ist die Absicht eines Investors, an dieser Stelle ein Büro-, Geschäfts- und Wohngebäude sowie ein Wohngebäude zu errichten, dessen Zulässigkeit in diesem Fall nicht gemäß dem bestehenden Bebauungsplan möglich ist. Um der Gemeinde eine Möglichkeit einer stärkeren Reglementierung bezüglich der Gebäudehöhen zu schaffen, wird dem Instrument des "vorhabenbezogenen Bebauungsplans" Vorzug zu einer "Änderung des bestehenden Bebauungsplanes" gegeben. Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen sowohl Wohnraum, als auch Büro- und Geschäftsräume am nördlichen Ortsrand von Hergensweiler geschaffen werden. Damit wird auch der vorgeschriebenen Nutzung laut geltendem Flächennutzungplan als Mischgebiet Rechnung getragen. Nach der vorgelegten planerischen Konzeption des Vorhabens werden in dem Vorhaben im vorderen Gebäude eine Gewerbeeinheit sowie 5 Wohneinheiten geschaffen. Im hinteren Gebäude entstehen 16 moderne Wohnungen. Durch die Bebauung erfolgt die Nachverdichtung des im Flächennutzungsplanes festgelegten Mischgebietes. Die Schaffung von Büroräumen trägt dazu bei, den Hauptort wirtschaftlich zu stärken und insgesamt zu beleben. Durch die Ansiedlung von Geschäftsräumen für Heilberufe oder Medizinalfachberufe oder medizintechnischer Berufe wird ein wesentlicher Beitrag für eine wohnortnahe zentrale und gut erreichbare medizinische Versorgung der Hergensweiler Bevölkerung ermöglicht. Die vorgesehenen Wohneinheiten tragen dem Bedürfnis nach modernen Wohnraum in zentraler Lage Rechnung. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

6.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.2.3.2 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Baufläche dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch die Festsetzung von Wohn- und Gewerbenutzung und kann aus der Darstellung von gemischten Bauflächen hergeleitet werden. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

6.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezgogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.2.4.1 Das Vorhaben soll die Gemeinde Hergensweiler stärken und entwickeln. Dieses Ziel kann nur durch eine bauliche Entwicklung des Ortsrandes der Gemeinde Hergensweiler erreicht werden. Durch das geplante Vorhaben wird dem Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen und eine Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich entgegengewirkt. Durch das geplante Vorhaben wird eine noch bestehende Baulücke des im rechtskräftigen Bebauungsplanes geplanten Mischgebietes geschlossen.

6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, das geplante Bauvorhaben unter Beachtung der immissionsschutztechnischen Vorgaben planungsrechtlich zu ermöglichen.

6.2.4.3 Für das geplante Vorhaben soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und durch die Schaffung von Büroräumen dazu beizutragen, den Hauptort wirtschaftlich zu stärken.

6.2.4.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude und Wohn-Einheiten ist damit ausgeschlossen. Aus diesem Grund werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil der Satzung

6.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Riegersbach" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist ausfolgenden Gründen möglich:

– bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

– die zulässige Grundfläche liegt insgesamt bei ca. 2.600m² und 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 Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB, sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Durch die Festsetzung des abschließenden Nutzungs-Zweckes "Wohnen und Gewerbe" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden, die jedoch anderweitige, an dieser Stelle nicht erwünschte Nutzungen ausschließt und somit den konkreten Rahmen der künftigen Entwickungsmöglichkeiten absteckt.

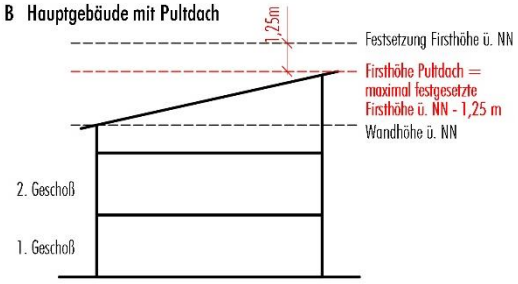
6.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

– Auf die Festsetzung einer zulässigen Grundlfäche oder Grundflächenzahl wurde bewusst verzichtet. Auf Grund der maßgeschneiderten Baugrenze ist eine weitere Festlegung der Grundfläche nicht erfoderlich. Darüber hinaus sind ist die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudekubaturen (Grund- und Umrisse) verbindlich.

– Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig.

– Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

– Bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit mit Satteldach und Hauptgebäuden mit Pultdach. Bei Hauptgebäuden mit Satteldach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach (B) ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für das Pultdach ist hier daher ein Schema dargestellt.



6.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die Größe der Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan nur minimal hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft im Bauvollzug einerseits ein geringer Umsetzungsspielraum und gleichzeitig wird das räumlich-strukturelle Konzept verbindlich umgesetzt. Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen ist auf das geplante Vorhaben hin abgestimmt.

6.2.5.5 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.

6.2.6 Infrastruktur

6.2.6.1 Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für eine Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren mögliche Notwendigkeit und/oder exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird.

6.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortes Hergensweiler zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Bundesstraße 12 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundes-Straße 12 besteht in ca. 6 km Entfernung in Weißensberg eine Anbindung an die A 96.

6.2.8 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der "Kemptener Straße" (Bundes-Straße B 12) ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärm-Immissionen gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt (Büro Sieber vom 31.07.2017). Die Berechnungen haben ergeben, dass der Orientierungswert der DIN 18005 1, Beiblatt 1 für den Tageszeitraum für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) an der Südostfassade des der Straße zugewandten Gebäudes um 3 dB(A) überschritten wird. An der Südwest- sowie der Nordostfassade wird der Orientierungswert lediglich geringfügig überschritten. An der Nordwestfassade sowie an allen Fassaden des der Straße abgewandten Gebäudes wird der Orientierungswert für den Tagzeitraum teilweise deutlich (um bis zu 35 dB(A)) unterschritten.

Während der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 50 dB(A) an der Südwest-, Südost- sowie Nordostfassade des der Straße zugewandten Gebäudes um bis zu 7 dB(A) überschritten. An den Fassaden des zurückgesetzten Gebäudes wird der Orientierungswert an allen Fassaden eingehalten bzw. um bis zu 25 dB(A) unterschritten.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärmminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen. Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt.

Eine durchgehende aktive Lärmschutz-Maßnahme ist an dieser Stelle aufgrund der erforderlichen Zufahrten nicht möglich. Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Südostgrenze des Geltungsbereiches mit Aussparung der Zufahrten, wären die Orientierungswerte an den seitlich zur Straße liegenden Fassaden weiterhin überschritten. Zudem ist die Errichtung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme im vorliegenden Fall aufgrund des Einzelbauvorhabens nicht verhältnismäßig. Ein Abrücken der Bebauung komplett in den konfliktfreien Bereich ist aufgrund der Größe des Überschreitungsbereiches nicht möglich. Mit der Baugrenze wurde jedoch soweit von der Straße abgerückt, dass der Orientierungswert tagsüber um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird und eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen auf drei Seiten möglich ist.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen in den Innenräumen, sind passive Lärmschutz-Maßnahmen festgesetzt. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. Zudem sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume in den konfliktfreien Bereich zu orientieren.

Um Konflikte durch die Nutzung der Tiefgarage zu vermeiden, sind lärmschutztechnische Bestimmungen im Bebauungsplan enthalten, welche eine schallminimierende Ausführung der Tiefgarage sicherstellen.

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

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

6.2.9 Wasserwirtschaft

6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

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

6.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist über Versickerungsanlagen zu versickern, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

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

6.2.9.5 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.

6.2.10 Geologie

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

6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

7 Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

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

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Riegersbach" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Riegersbach" 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.

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

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Hergensweiler am nördwestlichen Ortsrand. Es genzt im Südosten an die "Kemptener Straße" an und wird durch sie begrenzt. Südwestlich (Wohnhaus) und nordöstlich (Sparkasse) schließt an den Geltungsbereich Bestandsbebauung an. Nordöstlich besteht ein Übergang in die freie Landschaft.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiesenfläche. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Der Vegetationsbestand wird dominier tdurch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffzeiger. Im südöstlichen Rand der Fläche befindet sich ein Bestandsgebäude (ehemalige Bushaltestelle) sowie zwei jüngere Spitzahorn-Bäume. Darüber hinaus wächst am nordöstlichen Rand ein älterer Apfelbaum.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Es befinden sich keine Schutzgebiete im räumlichen zusammenhang zum Plangebiet. Das nächstgelegene kartierte Biotop ("Streuobstbestände von Rupolz bis Mollenberg nordwestlich der Bahnlinie Lindau-Immenstadt", Nr. 8324-0115-008) gem. § 30 BNatSchG befindet sich ca. 94 m östlich der Planfläche.

7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die vorkommenden Böden sind fast vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Einzig im Bereich des bestehenden Gebäudes kann eine geringfühgige versiegelung festgestellt werden. Da das Gebiet zum Westallgäuer Hügelland gehört (Drumlinhügelland bzw. Leiblachtal mit Seitentäler), ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Wegen der heterogenen würmeiszeitlichen Jungmoränensedimente kann der geologische Untergrund sowohl von Kies als auch von sandigen bis tonig-schluffigen Materialien geprägt sein.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das auftreffende Niederschlagswasser kann auf den fast vollständig unversiegelten Böden ungehindert versickern und dient so der Grundwasserneubildungsrate. Auf Grund der angrenzenden bestehenden Bebauung ist mit keinem oberflächennahen anstehenden Grundwasser zu rechnen. Im Plangebiet fallen aktuell keine Abwässer an.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Da es sich bei der überplanten Fläche um eine offene landwirtschaftliche Wiesenfläche handelt, kommt es in diesem Bereich derzeit zu einer Kaltluftausbildung, welche in die angrenzende Bebauung einfließen kann. Zudem ist eine Frischluftbildung, durch die vorhandenen Bäume im und angrenzend an das Plangebiet, möglich. Dies führt zu einer geringfühgigen Verbesserung der angrenzenden Siedlungsluft.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet ist aus nordwesten aus der freien Landschaft einsehbar. Dennoch kann von keinem exponierten Standort gesprochen werden. Durch die angrenzende Bestandsbebauung ist dieser Bereich ohnehin wenig Bedeutsam für das Schutzgut.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper gehen die im Südenoste des Plangebietes bestehenden Bäume sowie der einzelne Streuobstbaum im Nordosten verloren. Das Plangebiet wurde am 10.10.2017 von einem fachkundigen Biologen begangen und hinsichtlich potenziell zu erwartender artenschutzrechtlicher Konflikte begutachtet. Dabei wurden weder streng geschützte Tierarten nachgewiesen, noch Hinweise auf eine Nutzung (z.B. Nester, Baumhöhlen, Kotkrümel, etc.) festgestellt. Zudem wird die intensiv landwirtschaftlich geprägte Wiesenfläche überbaut und

kann so nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen. Da es sich jedoch um einen relativ geringen Flächeneingriff handelt und es sich um eine Fläche zwischen Bestandsgebäuden handelt, ist dies nicht weiter Bedeutsam. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):Es sind keine Schutzgebiete oder Biotope durch die Planung betroffen.

7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um zwei Baugrundstücke handelt.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch das geplante Vorhaben wird weiter offener Boden versiegelt. In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf Grund der ermöglichten Bebauung ist es auf der Fläche nicht mehr möglich Kaltluft auszubilden und in die benachbarte Bebauung einzufließen. Sollten im Zuge der Bauausführung die vorhandenen Bäume gefällt werden etfällt zudem die Bildung von Frischluft in diesem Bereich. Dies ist auf Grund des dörflichen Charakters von Hergensweiler jedoch nicht weiter von Belang.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Landschaftsbild erfährt eine geringfühgige Beeinträchtigung durch den Bau neuer Baukörper auf einer sonst offenen Wiesenfläche am Ortsrand von Hergensweiler. Da es sich jedoch um einen relativ kleinen Eingriff handelt und durch entsprechende Festsetzungen die Einbindung in die Bestandsbebauung vorgegeben ist, ist der Eingriff in das Schutzgut vertretbar.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

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

7.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neo-phytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

7.2.3.3 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

7.2.3.4 Durch die Festsetzung, dass pro 800 m^2 mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausgeschlossen.

7.2.3.6 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 Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.

7.2.3.7 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

7.2.3.8 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.1.1 Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude ist insbesondere der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes maßgeblich. So sind die dargestellten Dachformen (Sattel- und Pultdach einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten) verbindlich. Auch die Fassadengestaltung und -gliederung ist in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Gleichzeitig sind Vorschriften zu Materialien getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform und auch ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglichen. Blanke oder spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

8.1.1.2 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Gleichzeitig ist durch die Vorgabe des Weißanteils sichergestellt, dass die Fassade durch einen hellen Anstrich keine zu wuchtige Wirkung entfaltet. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Für das Baugebiet werden die Regelungen über die Abstandsflächen nicht in Kraft gesetzt. Die Abstände ergeben sich daher aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) in Zusammenhang mit den festgesetzten Wand- und Firsthöhen. Dies ermöglicht eine optimale Nutzbarkeit des Grundstücks, gerade in Bezug auf die Gebäudesituierung innerhalb des Plangebietes. Die im Abstandsflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Abstände bleiben teilweise hinter den Anforderungen des Bauordnungsrechts zurück, die Grundsätze der Regelung über die Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung und Brandschutz) bleiben jedoch gewahrt. Durch die Situierung der beiden Gebäude im Plangebiet werden insbesondere die Abstandsflächen der Gebäude zueinander unterschritten. Zu den angrenzenden Grundstücken werden die Abstandsflächen weitestgehend eingehalten. Die Abstandsflächen des im Plangebiet südlich gelegenen Gebäudes werden auf der Nordwestseite unterschritten. Hier ist auf Grund des Abstandes und auf Grund der Ausrichtung nicht mit Beeinträchtigungen der Belichtung oder Belüftung zu rechnen. Bei dem nördlich gelegenen Gebäude werden auf einem guten Drittel der Südostseite die Abstandsflächen nicht eingehalten. Dies ergibt sich aus der geplanten Gebäudewirkung zueinander. Hier ist anhand der angrenzenden Bebauung und der bereits bestehenden Häuserflucht sowie der Öffnung

zum freien Gelände nach Südwesten ebenfalls mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Insgesamt stellt die geplante Bebauung einen sinnvollen Lückenschluss der zur angrenzenden Bebauung dar. Da trotz teilweise unterschrittener Abstandsflächen eine Beeinträchtigung der zu beachtenden Belange nicht zu erwarten sind, werden diese nicht in Kraft gesetzt.

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Umsetzung der Planung

9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

9.1.1.2 Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.1.3 Durchführungsvertrag

9.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

9.2 Erschließungsrelevante Daten

9.2.1 Kennwerte

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,26 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an gemeindliche Mischwasserkanalisation.

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Schlachters

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: (EGS) Energiegenossenschaft, Schlachters

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Erdgas Allgäu-Oberschwaben, Bad Waldsee

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallentsorgung, Kempten (Allgäu)

9.2.2.7 Durch die vorhabenbezogegenen Bebauungsplan "Am Riegersbach" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

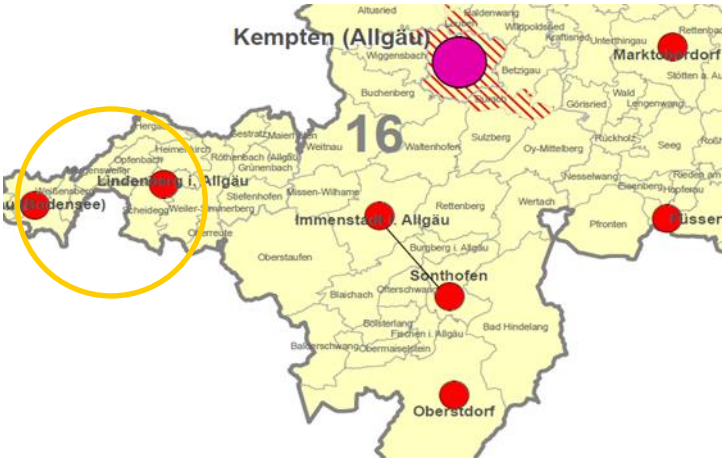
9.3.1 Planänderungen

9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 15.01.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.01.2018 sowie 20.02.2018 wie folgt Berücksichtigung.

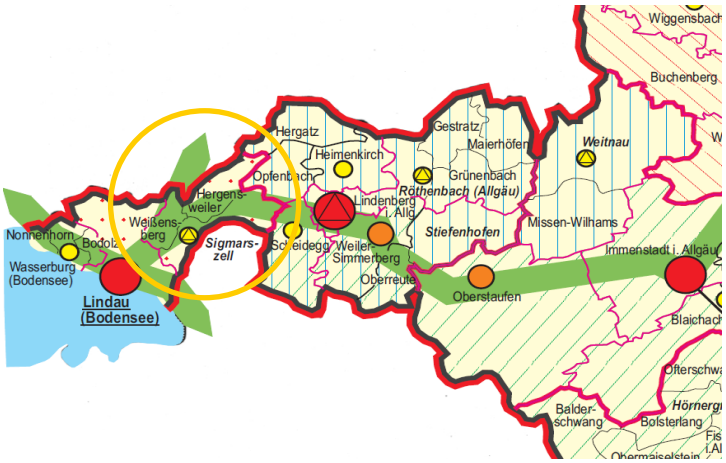
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Redaktionelle Anpassung der Firsthöhe von Pultdächern
- Ergänzung von lärmschutztechnischen Bestimmungen
- Redaktionelle Anpassung der Datums des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Hinweisliche Aufnahme von Brandschutzbestimmungen
- Redaktionelle Änderungen der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Allgemeiner ländlicher Raum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstelllung als gemischte Baufläche

Blick von Nordosten auf das Plangebiet

Blick vom Plangebiet auf die gegenüberliegende Bebauung sowie die Straße

11 Verfahrensvermerke

11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.03.2017. Der Beschluss wurde am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hergensweiler, den ……. .....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

11.2 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 21.04.2017 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 31.03.2017).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.11.2017 bis 08.12.2017 (Billigungsbeschluss vom 10.10.2017; Entwurfsfassung vom 01.09.2017; Bekanntmachung am 27.10.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hergensweiler, den ……. .....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 08.11.2017 (Entwurfsfassung vom 01.09.2017; Billigungsbeschluss vom 10.10.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hergensweiler, den ……. .....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.02.2018 über die Entwurfsfassung vom 15.01.2018.

Hergensweiler, den ……. .....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Riegersbach" in der Fassung vom 15.01.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.02.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Hergensweiler, den ……. .....
(Herr Bürgermeister Strohmaier)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Riegersbach" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hergensweiler, den ……. .....
(Herr Bürgermeister Strohmeier)

Plan aufgestellt am: 01.09.2017
Plan geändert am: 15.01.2018

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. M.Sc. Thorsten Reber)

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.