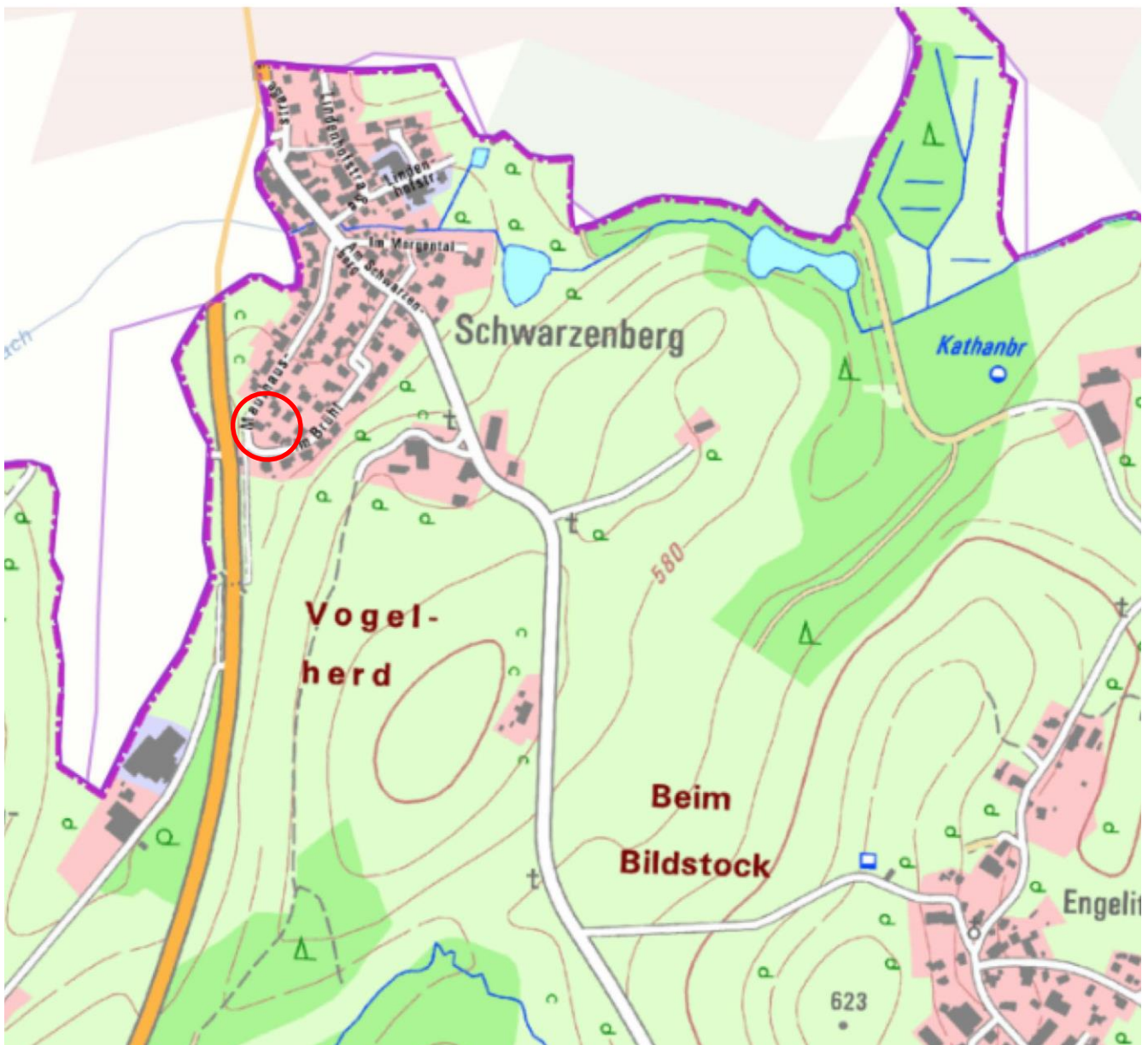


# GEMEINDE HERGATZ



## SATZUNG über den Bebauungsplan „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg

Fassung vom: 22.12.2023



## RECHTSGRUNDLAGEN

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
<b>Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<b>Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>	i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
<b>Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern</b>	i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergatz in seiner öffentlichen Sitzung am . . . . . den Bebauungsplan „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg als Satzung beschlossen.

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 22.12.2023 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## § 2 BESTANDTEILE

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 22.12.2023
- Textteil in der Fassung vom 22.12.2023

## § 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbuße bis zu 500.000,- € (fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## § 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Gemeinde Hergatz, den

.....  
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

## AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Gemeinde Hergatz, den

.....  
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

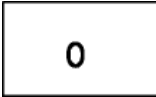

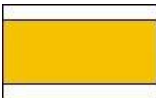
# TEIL I: TEXTTEIL MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	<b>1.1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
WA	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche.	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften, 2. Anlagen für sportliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbaubetriebe, 5 Tankstellen werden gem. § 1 (6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO
	<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
II	1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 BauNVO § 20 (1) BauNVO
GRZ 0,4	1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO § 19 (4) BauNVO
FH 7,80	1.2.3 Höchstzulässige Firsthöhe in Meter über EFH  Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Firsthöhe ist beim Satteldach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut.	§ 16 (2) 4 BauNVO § 18 (1) BauNVO

	<b>1.3 Höhenlage der Gebäude</b>	<b>§ 9 (3) BauGB</b>
	1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)	
	Die EFH darf max. 0,50 m über der mittleren angrenzenden Straßenhöhe entlang der Grundstücksgrenze betragen.	
	Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.	
	<b>1.4 Bauweise</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.4.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	1.4.2 nur Einzelhausbebauung zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	<b>1.5 Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	1.5.1 Baugrenzen	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO
	In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:	
	- Zufahrten und Wege,	
	- Stellplätze, Carports, Garagen,	
	- Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO.	
	<b>1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude</b>	<b>§ 9 (1) 6 BauGB</b>
	Bei Einzelhäusern sind max. 3 WE pro Wohngebäude zulässig.	
	<b>1.7 Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
	1.7.1 öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	<b>1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen</b>	<b>§ 9 (1) 13 BauGB</b>
	Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.	

**1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB  
§ 9 (1) 25 BauGB

1.9.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringderung, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB

- Baumfällungen und größere Rückschnitte müssen grundsätzlich im Winter durchgeführt werden. Keine Rodungen zwischen Anfang März und Ende September.
- Außenbeleuchtung  
Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zur Minimierung von Auswirkungen auf nachtaktive Insekten sollten zur Beleuchtung UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf-(Nieder-) Hochdruckdampflampen verwendet werden.
- Photovoltaikanlagen müssen hinsichtlich Reflexion dem neuesten Stand der Technik entsprechen.
- Der anstehende Oberboden ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen ist gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen.
- Auf Untergrundverdichtungen innerhalb und außerhalb des Baugrundstückes ist soweit als möglich zu verzichten.

**1.10 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**



1.10.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.10.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—
örtliche Bauvorschriften	
1	

**Füllschema der Nutzungsschablone**

- 1 – Art der baulichen Nutzung
- 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
- 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 4 – höchstzulässige Firsthöhe (FH) in Meter über EFH
- 5 – Bauweise

1 – Dachform / Dachneigung

## 2. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der BayBO Art. 81 folgende örtliche Bauvorschriften:

### 2.1 Dachform / Dachneigungen

Art. 81(1)1 BayBO

Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 18° - 32°.

Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig.

### 2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Art. 81(1)5 BayBO

Bei oberirdischen, nicht überdachten Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrtsflächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

### 2.3 Einfriedungen

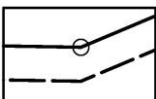
Art. 81(1)5 BayBO

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Die Höhe von Einfriedungen darf max. 2,00 m nicht überschreiten.

## 3. Kennzeichnung und Hinweise

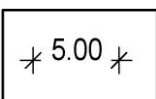
### 3.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



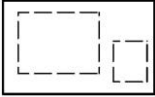
vorhandene Grundstücksgrenzen  
geplante Grundstücksgrenzen



Flurstücknummern (beispielhaft)



Maßlinie (beispielhaft)



Gebäudeplanung (Vorschlag)

### 3.2 **Unterirdische Leitungen**

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### 3.3 **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Bandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

### 3.4 **Wasser- und Bodenschutz**

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## 4. **Anlagen**

### 4.1 Begründung in der Fassung vom 22.12.2023

Gemeinde Hergatz, den

.....  
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister



## **TEIL II: BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg

### **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren
6. Auswirkungen der Planung
  - 7.1 Verkehr
  - 7.2 Versorgung und Entsorgung
  - 7.4 Artenschutz
  - 6.5 Lärmschutz
7. Altlasten
8. Begründung der Festsetzungen
  - 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 9.2 örtlichen Bauvorschriften
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
11. Anlage

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> mit den Flurstücken Nr. 590/2 und 591/22 und einer Teilfläche der Mauthausstraße, Flurstück Nr. 611/2.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstück Nr. 590/3 sowie einer Teilfläche der Mauthausstraße, Flurstück Nr. 611/2,  
Im Osten durch das Flurstück Nr. 591/21,  
Im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche Im Brühl, Flurstück Nr. 591/1 sowie einer Teilfläche der Mauthausstraße, Flurstück Nr. 611/2,  
Im Westen durch das Flurstück Nr. 592.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Hergatz, Ortsteil Schwarzenberg. Es befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches zwischen der Mauthausstraße und der Straße Im Brühl.

Gegenwärtig befindet sich im Nordbereich des Grundstückes ein Wohnhaus, der Südbereich stellt eine Wiesenflächen dar.

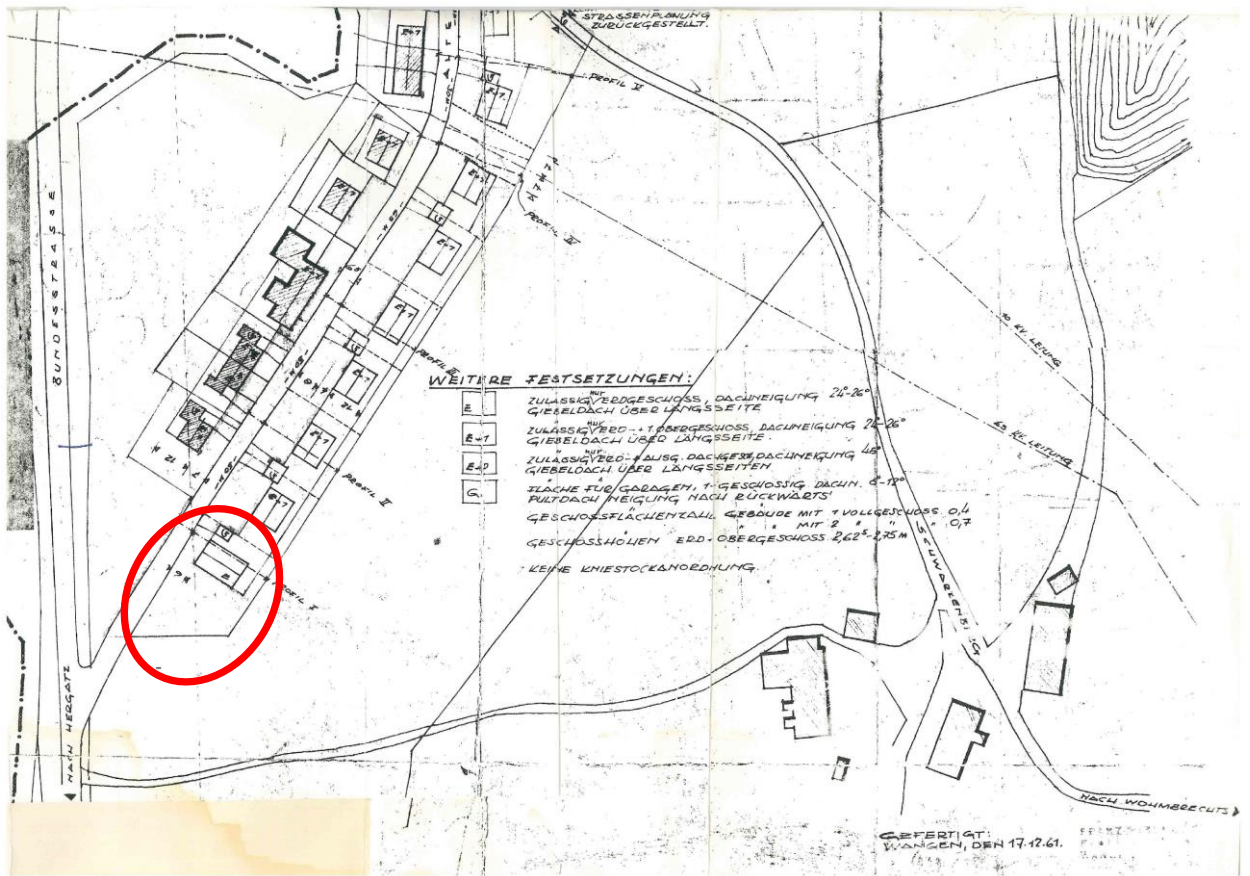
Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.



Luftbild Bestand (unmaßstäblich)

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des seit Anfang der 60er Jahre rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mauthaus“.



### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der rechtswirksame Flächen-nutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hergatz stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Die geplante Bebauung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Flächennutzungsplan - Ausschnitt (unmaßstäblich)

## 5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

Der Grundstückseigentümer der beiden Flurstücke Nr. 590/2 und 591/22 möchte das Wohngrundstück teilen, so dass im künftigen südlichen Grundstücksbereich ebenfalls ein Wohngebäude errichtet werden kann.

Im Vorfeld wurde von den Grundstückseigentümern bereits eine Übernahme der Planungskosten zugesagt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mauthaus“ sieht für den südlichen Bereich kein Baufeld vor. Das Vorhaben ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im südlichen Bereich ist daher eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 08.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mauthaus - Änderung" beschlossen.

### **Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

### **Durchführung im „beschleunigten Verfahren“:**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass im Geltungsbereich des Plangebietes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt kleiner als 2,0 ha ist. Das ist hier gegeben – die max. überbaubare Grundfläche beträgt ca. 0,05 ha.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden, angrenzenden Erschließungsstraßen Mauthausstraße und der Straße Im Brühl.

### 6.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Im Plangebiet ist anfallendes Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder in Zisternen zurückzuhalten, mit einem Überlauf in den angrenzenden vorhandenen Mischwasserkanal.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

### 6.3 Artenschutz

(siehe: **Artenschutzrechtliche Bewertung**, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 27.09.2023)

#### Zusammenfassung

Es konnten weder Baumhöhlen noch Vogelnester nachgewiesen werden. Der in der Vergangenheit an die Fichte angebrachte Vogelnistkasten ist nicht bewohnt und stark beschädigt. Durch das Fehlen des Daches kann eine Nutzung durch Vögel ausgeschlossen werden.

Da es sich um einen ehemals intensiv gepflegten Garten handelt, weist er nur ein sehr eingeschränktes faunistisches Artenspektrum auf. Der Rasen wurde schon länger nicht mehr gemäht, weshalb eine Nutzung durch Spinnen- und Wanzenarten, verschiedenen Schnecken und Käferarten potenziell vorstellbar ist, jedoch bei der Begehung nicht begutachtet werden konnten. Die Gehölze wurden auf Hinweise auf Fledermäuse oder andere geschützte Arten untersucht (z.B. Nester, Urinspuren, Kot, Tagfalterreste).

Der Baum wurde auf Höhlen, Stammrisse und Ausfaltungen überprüft.

Eine Nutzung durch Fledermäuse, beispielsweise als Sommer-, Zwischen- oder Winterquartier, kann nicht generell ausgeschlossen werden, wird aber als unwahrscheinlich erachtet. Wahrscheinlicher ist die Nutzung als Jagdhabitat oder Durchflug zur südlich gelegenen Freifläche außerhalb des Siedlungsbereichs.

Es konnten keine Zauneidechsen bei der Begehung beobachtet werden. Die Grünfläche kommt als (Teil) Habitate und Wanderkorridor in Frage. Unterschlupfmöglichkeiten in Form von Steinhaufen und Todholzhaufen sind nicht vorhanden.

Im gesamten Außenbereich wurden keine Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Tiere, insbesondere Fledermäuse und Brutvögel oder deren geschützter Lebens-/Ruhestätten gefunden. Auch indirekte Nutzungsspuren wie Urin, Kot oder Altnester (abgesehen von dem Vogelkasten ohne Dach) gab es nicht.

#### Fazit

Das Grundstück wurde auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten untersucht. Der Fokus lag dabei auf Zauneidechsen, Fledermaus- und Brutvogelarten. Im Ergebnis konnten keine Individuen, deren Besiedlungsindizien oder geschützte Ruhe- und Lebensstätten gefunden werden.

Als Vorsorgeprinzip und zum Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeit der Brutvögel sowie der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL (Fledermäuse), europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der VS-RL) kann unter Einhaltung der festgelegten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

## 7. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.



## 8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 8.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für die geplanten Maßnahmen ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne von § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes** Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den vorhandenen, umgebenden Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässig Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form von höchstzulässigen Firsthöhen (FH) festsetzt.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Insgesamt soll hierdurch eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung zu den angrenzenden Nutzungen erzielt werden.

#### **Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese orientiert sich an den angrenzenden Straßenhöhen.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird in Anbetracht kleinvolumiger Baukörper eine „**offene Bauweise**“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen

Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Erschließungsstraßen. Der Bereich der Mauthausstraße wird als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

### **Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz**

Es werden Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung festgesetzt.

## **8.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen und Dachneigungen** lassen Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 30° zu. Diese Bauvorschriften entsprechen den vorherrschenden Baustrukturen der umgebenden Bebauungen.

Die Bauvorschriften zu **Einfriedungen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen. Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

## **9. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB**

Am 08.01.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg gefasst.

Am 08.01.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 19.01.2024 liegt der Bebauungsplan vom 29.01.2024 bis 01.03.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## **10. ANLAGEN**

### **10.1 Artenschutzrechtliche Bewertung, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell vom 27.09.2023**

Gemeinde Hergatz, den

.....  
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 22.12.2023

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Bahnhofstraße 9  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 30 288 12  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner



## VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan „Mauthaus - Änderung“, Schwarzenberg

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 08.01.2024
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 19.01.2024
3. Billigung des Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 08.01.2024
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 19.01.2024
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung vom 22.12.2023 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 29.01.2024 bis 01.03.2024
6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am

Gemeinde Hergatz, den

.....  
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

---

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit  
des Bebauungsplanes mit Begründung

am .....2023

Gemeinde Hergatz, den

.....  
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister