



GEMEINDE WESTERHEIM

BEBAUUNGSPLAN FERIENDORF SILBERDISTEL

SATZUNGEN VOM 05.04.2011

- A) Bebauungsplan**
 - B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**
-

| | |
|---|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB: | 25.11.2008 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: | 12.12.2008 bis 09.01.2009 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: | 15.10.2009 bis 13.11.2009 |
| Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: | 15.12.2009 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: | 25.01.2010 bis 26.01.2010 |
| Erneuter Entwurfsbeschluss I: | 28.09.2010 |
| Erneute öffentliche Auslegung I gem. § 4a Abs. 3 BauGB: | 18.10.2010 bis 17.11.2010 |
| Erneuter Entwurfsbeschluss II: | 25.01.2011 |
| Erneute öffentliche Auslegung II gem. § 4a Abs. 3 BauGB: | 11.02.2011 bis 11.03.2011 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: | 05.04.2011 |

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Westerheim, den

.....
Bürgermeister Walz

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

14.04.2011

Datum: 05.04.2011

A) Satzung über den Bebauungsplan "Feriendorf Silberdistel"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 05.04.2011 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

| | | |
|--------------------------------------|--------------------|------------|
| zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500 | in der Fassung vom | 05.04.2011 |
| Planungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom | 05.04.2011 |
| Hinweise zum Bebauungsplan | in der Fassung vom | 05.04.2011 |
| Begründung | in der Fassung vom | 05.04.2011 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Feriendorf Silberdistel" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Westerheim, den 05.04.2011

(Bürgermeister Walz)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

| | |
|-----------|---|
| SO | <p>Sondergebiet (SO)</p> <p>Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO sind als Gebäude ausschließlich Ferienhäuser zulässig.</p> |
| | <p>Ferienhäuser im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt und sind nicht zum Bewohnen auf Dauer zulässig. Der Aufenthalt ist nicht nur auf die Ferien beschränkt. Die zeitliche Dauer des Aufenthalts wird nicht geregelt. Ein Dauerwohnen in Form eines Erstwohnsitzes ist aber ausgeschlossen. Der tatsächliche Lebensmittelpunkt der Bewohner muss sich daher an einem anderen Ort befinden (Ausnahmen hiervon sind bestehende Erstwohnsitze im Gebiet).</p> <p>Eine Vermietung an Feriengäste ist durch die o.g. Festsetzung nicht eingeschränkt.</p> |

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

| | |
|---------------|---|
| | <p>maximale Grundfläche</p> <p>Die maximale Grundfläche entspricht den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Ausnahme bildet das Flurstück 306/34. Dort beträgt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,2.</p> |
| | <p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt:</p> <p>Gebäudehöhe (GH) 6,0 m*, Traufhöhe (TH) 3,2 m*.</p> <p>(* über BH)</p> <p>Die Bezugshöhen (BH) sind für die einzelnen Grundstücke im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>Beim Flurstück 306/34 entspricht die Bezugshöhe dem bestehenden bergseitigen Gelände (höchster Geländepunkt im Bereich des Gebäudes).</p> |
| z.B. I | <p>Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p> <p>Das Unter- oder Kellergeschoss darf nicht für Aufenthaltsräume genutzt werden (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1).</p> |

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

| | |
|----------|--|
| o | <p>offene Bauweise (o) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise.</p> |
| a | <p>abweichende Bauweise (a) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise, jedoch mit einseitiger Grenzbebauung an der Südgrenze.</p> |

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

| | |
|--|---|
|  | <p>Überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. (siehe Plandarstellung)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen für Balkone im Erdgeschoss sind durch Baugrenzen bestimmt. Es sind ausschließlich Balkone im Erdgeschoss zulässig. Im Untergeschoss und Dachgeschoss sind keine Bauteile zulässig. (siehe Plandarstellung)</p> |
|--|---|

5. Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 (6) BauNVO)

| | |
|--|---|
| | <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind im Sondergebiet nicht zulässig.</p> <p>Stellplätze sind im Sondergebiet nur entlang der öffentlichen Straßenflächen zulässig. Dies gilt nicht für den Feldweg Flst. Nr. 305 im westlichen Bereich des Plangebiets.</p> <p>Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen und direkt angrenzend an die Verkehrsfläche zu errichten.</p> <p>Pro Grundstück ist nur ein Stellplatz auf dem Grundstück zulässig. (Die Stellplätze auf den Gemeinschaftsparkplätzen sind davon unberührt.)</p> |
|--|---|

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

| | |
|--|--|
| | <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen grundsätzlich nicht zulässig. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | <p>Terrassen</p> <p>Befestigte Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 10 m² pro Grundstück zulässig.</p> |
|--|---|

7. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

| | |
|---|--|
|  | <p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich des im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbots sind keine Grundstückszufahrten zulässig</p> |
|---|--|

8. Grünordnerische Festsetzungen

| | |
|--|---|
| | <p>Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die bestehenden Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</p> |
|--|---|

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB i.V.m § 126 BauGB)

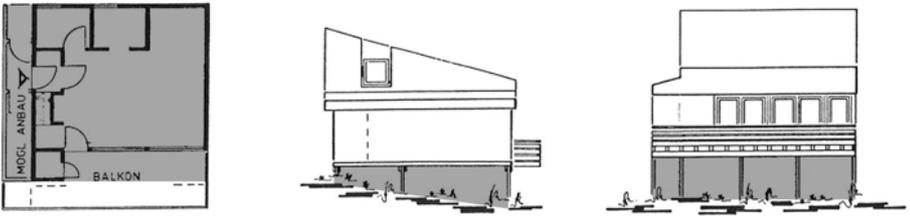
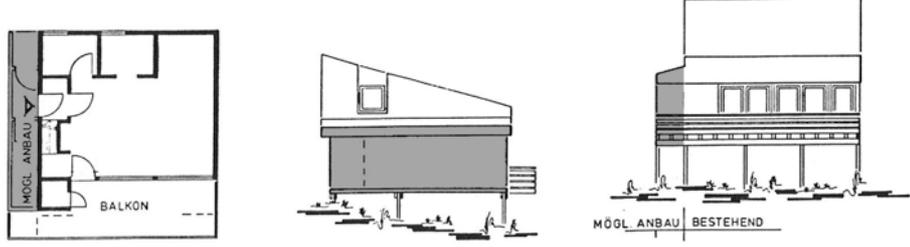
| | |
|--|---|
| | <p>Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</p> <p>Der zur Herstellung der Straßen und Wege erforderliche Hinterbeton der Randeinfassungen, die Schaltschranke für die Strom- und Telefonversorgung sowie die Lampenfundamente sind auf dem privaten Grundstück entlang der Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite (max. 0,50 m) und Höhe zu dulden.</p> |
|--|---|

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Dachform, Dachneigung</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Pultdächer mit einer Dachneigung von 16° zulässig. Versetzte Pultdächer sind nicht zulässig. Die höhere Seite des Pultdaches ist nach Westen (hangparallel) auszurichten.</p> <p>Zusätzlich sind bei den Hausnummern 26 bis 29 (Flurstücke 302/3 - 302/6) Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° zulässig. Die Firstlinie des Satteldaches ist in Nord-Süd-Richtung vorzusehen.</p> |
| | <p>Dachdeckung</p> <p>Für die Dacheindeckung sind nur schwarz- und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.</p> |
| | <p>Glasierte und reflektierende Ziegel oder Dachdeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> |
| | <p>Der Einsatz von unbeschichteten Metallen (wie z.B. Kupfer, Zink, Blei) ist unzulässig.</p> |
| | <p>Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p> |
| | <p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten (z.B. Dachgauben und Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.</p> |
| | <p>Dachüberstände</p> <p>Dachüberstände sind nicht zulässig.</p> <p>Zwischen Dachgeschoss und Erdgeschoss ist bei den Pultdachgebäuden ein Versatz vorzusehen. Das Dachgeschoss muss dabei an der hohen und an der niedrigen Seite um 0,2 - 0,3 m das Erdgeschoss überschreiten.</p> |
| | <p>Fassadengestaltung</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Für die Fassaden im Dachgeschoss sind rechteckige Formate, mit durchlaufenden, horizontalen Fugen, in schwarzen und anthrazitfarbenen Faserzementplatten oder Schiefer, zulässig. Das Format der Faserzementplatten oder des Schiefers muss eine Höhe von mindestens 0,2 m und maximal 0,4 m und eine Breite von mindestens 0,5 m und maximal 0,7 m besitzen. Das Dachgeschoss ist farblich gegenüber dem Basisgeschoss abzusetzen.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Basis- und Untergeschoss: Für die Fassade im Basis- und Untergeschoss sind vertikale Holzverschalungen oder Faserzementplatten in dunklen rot, rotbraun, braun Tönen zulässig. Die Faserzementplatten sind nur in rechteckigen Formaten mit durchlaufenden, horizontalen Fugen und einer Höhe von mindestens 0,2 m und maximal 0,4 m und einer Breite von mindestens 0,5 m und maximal 0,7 m zulässig. Das Basisgeschoss ist farblich gegenüber dem Untergeschoss abzusetzen.</p> |
| | <p>Untergeschoss: Im Untergeschoss sind zusätzlich für die Fassaden Putz und Natursteine (Kalkstein) zulässig.</p> |
| | <p>Ausnahmen von den Materialien können erteilt werden, sofern die Alternative dem gewünschten Charakter des Feriendorfes entspricht. Die Ausnahme bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde.</p> |
| | <p>Die Fassaden von Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten.</p> |
| | <p>Ausbau Untergeschoss</p> <p>Das Untergeschoss darf bis maximal zur Hinterkante der konstruktiven Stützenreihe ausgebaut werden. Dies betrifft sowohl den Front- als auch den seitlichen Bereich. Zudem sind Basis- und Untergeschoss farblich abzusetzen. Eine optisch planebene Fläche von Basis- und Untergeschoss ist nicht erwünscht und somit unzulässig.</p> <p>Die Stützenreihen müssen sichtbar bleiben und sind farblich dunkler abzuheben.</p>  |
| | <p>Es sind keine Aufenthaltsräume im Untergeschoss zulässig.</p> |
| | <p>Vorbauten</p> <p>Im Eingangsbereich ist ein durchgehender Anbau zulässig. Die Dachneigung der Erweiterung muss der bereits bestehenden Dachneigung angeglichen werden. Bei giebelseitigem Anbau im Bereich des Einganges kann eine Abschleppung quer zur Hauptdachneigung erfolgen.</p>  |

| | |
|--|---|
| | <p>Balkone</p> <p>Balkonverglasungen (Wintergärten) sowie Balkonüberdachungen sind nicht zulässig.</p> |
| | <p>Regenerative Energien</p> <p>Auf den Dächern sind Kollektorenanlagen zur thermischen Solarenergienutzung (Wassererwärmung) und zur photovoltaischen Solarenergienutzung (Stromerzeugung) zulässig.</p> <p>Die Solaranlagen sind in ihrer Farbe dem Gebäude bzw. dem Dach anzupassen.</p> <p>Die Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden. Sie sind nur parallel zu den Dachflächen zulässig und dürfen diese nur bis max. 0,5 m überschreiten.</p> <p>Anlagen, die nicht auf den Dächern montiert sind, sind bis zu einer maximalen Größe von 6 m² am Gebäude zulässig.</p> |
| | <p>Feuerstätten</p> <p>Pro Gebäude ist nur eine Feuerstätte zulässig.</p> |

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Die privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p> |
|--|--|

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Einfriedungen sind ausschließlich mit Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.</p> |
|--|--|

4. Außenantennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

| | |
|--|---|
| | <p>Im Plangebiet ist pro Ferienhaus eine Satellitenanlage zugelassen. Die Farbe der Satellitenanlage ist dem Gebäude anzupassen. Satellitenanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.</p> |
|--|---|

5. Erfordernis einer Kenntnissgabe an die Gemeinde für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind (§ 74 (1) Nr. 6 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Für folgende verfahrensfreie Vorhaben (entspr. Anhang zu § 50 (1) LBO) gilt die Erfordernis einer Kenntnissgabe an die Gemeinde:</p> <p>Nr. 16 Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz baul. Anlagen,</p> <p>Nr. 19 Feuerungsanlagen mit der Maßgabe; dass dem Bezirksschornsteinfegermeister mindestens zehn Tage vor Beginn der Ausführung die erforderlichen technischen Angaben vorgelegt werden und er vor der Inbetriebnahme die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt,</p> <p>Nr. 21 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung,</p> <p>Nr. 30 Antennenanlagen,</p> <p>Nr. 65 Stellplätze.</p> |
|--|--|

6. Geländeveränderungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

| | |
|--|--|
| | <p>Flächige Geländeveränderungen sind auf den Grundstücken nicht zugelassen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen zur Abfangung der Gebäude sowie für Terrassen und Stellplätze können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie konstruktiv notwendig sind.</p> <p>Sofern eine konstruktive Notwendigkeit vorliegt, können Stützmauern auf den Grundstücksflächen bis maximal 1,0 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Gestaltung ist regionaler Naturstein zu verwenden.</p> |
|--|--|

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist unbedingt drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie schriftlich mitzuteilen. Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Ulm) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. **Regelung zum Schutz des Bodens**
Die Hinweise und Regelungen des Landratsamtes Ulm sind zu beachten.

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor der Deponierung zu prüfen. Der Mutterboden ist bis zur Wiederverwertung in Mieten abseits des Baubetriebs mit einer Schütthöhe von maximal 2 m zu lagern. Die Mieten sind zu profilieren (Seitenneigung 2 %), zu glätten und vor Vernässung zu schützen.

4. Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Blaubeuren – Gerhausen. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.
Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durch Rigolen-Systeme, Sickergräben oder Schächte ist nicht zulässig.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Für das Feriendorf Silberdistel bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne (Bebauungsplan Feriendorf Westerheim I, II und III). Die Bebauungspläne setzen für die Fläche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feriendorf, Verkehrsflächen und Grünflächen fest. Seit Inkrafttreten der Bebauungspläne, Anfang der siebziger Jahre, wurden teilweise Änderungen der Pläne durchgeführt. Das letzte Änderungsverfahren stammt aus dem Jahr 2002, dieses wurde jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht.

Durch mehrere Novellierungen der einschlägigen Gesetze in den letzten Jahren haben sich Änderungen im Planungs- und Baurecht ergeben. Es gibt heute Rechtsprechungen, die Festsetzungen der Bebauungspläne aus dieser Zeit in Frage stellen. Vom Verwaltungsgericht Sigmaringen wurde am 21.10.2008 auf den Planungsbedarf im Plangebiet im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung eines Einzelvorhabens hingewiesen.

Zum geänderten Planungsrecht kommt noch der Veränderungsbedarf der Eigentümer der Ferienhäuser im Plangebiet. Nach über dreißig Jahren stehen Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten an. Außerdem haben sich der Wohn- und Gebäudestandard stark verändert, wie z.B. Gebäudegröße, Materialien, Wärmedämmung oder die Verwendung regenerativer Energien.

In der Vergangenheit wurden an einigen Häusern Veränderungen vorgenommen, die den jetzigen Festsetzungen der Bebauungspläne widersprechen. Einige der gestalterischen Festsetzungen, wie z.B. die Verwendung von Asbestzementziegeln, sind darüber hinaus nicht mehr anwendbar, da die Materialien nicht mehr verwendet werden dürfen. Daher besteht Überarbeitungsbedarf der Bebauungspläne und der örtlichen Bauvorschriften.

Der Wert des Feriendorfes für die Anwohner aber auch für die Gemeinde wird entscheidend durch den Gesamteindruck der Anlage geprägt. Daher muss bei der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf geachtet werden, dass der Charakter des Gebietes und der Ferienhäuser erhalten und gesichert wird. Gleichzeitig soll aber auch den Bedürfnissen der Eigentümer nach Veränderung und zeitgemäßer Instandsetzung Rechnung getragen werden.

Durch die Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften (früher: bauordnungsrechtliche Festsetzungen) für das Plangebiet werden Außengestaltungsmöglichkeiten festgesetzt, die den Eigentümern gewisse Gestaltungsfreiräume einräumen, die aber die Eigenart und die Einheitlichkeit der Feriendorfsiedlung gewährleisten.

Mit dem Bebauungsplan „Feriendorf Silberdistel“ sollen die drei rechtskräftigen Bebauungspläne aufgehoben und für das gesamte Gebiet der bestehenden Feriendorfsiedlung einheitliches und verbindliches Planungsrecht geschaffen werden, um somit den durch verschiedene Veränderungen entstandenen Planungsbedarf zu bewältigen. Der Bebauungsplan dient nicht dazu, das Feriendorf zu erweitern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die Maßnahme der Innenentwicklung dient und der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche weit unterschritten wird.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird nicht verzichtet, da die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange bewusst frühzeitig in die Planung eingebunden und nicht ausgeschlossen werden sollen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Behörden hat bereits auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses stattgefunden.

II. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Laichinger Alb“ sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebietsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet wird aus den Flurstücken 296, 296/1–296/4, 297, 297/1–297/3, 298, 298/1, 299, 299/1–299/4, 300, 300/1, 301, 301/1-301/3, 302, 302/1-302/13, 303, 303/1-303/9, 304/1-304/20, 305, 305/1-305/31, 306, 306/1– 06/8, 306/34-306/62, 500/21, 500/60, 501/3 und 850 gebildet. Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen durch die freie Landschaft und im Osten durch einen Wald begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

IV. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Bei den Flächen des Bebauungsplanes handelt es sich um das Feriendorf Silberdistel mit seinen Ferienhäusern, Wegen, Parkflächen und Grünflächen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder in örtlichen noch überörtlichen Schutzgebieten einbezogen.

Eigentum

Die Grundstücke der Ferienhäuser befinden sich in Privateigentum. Die Straßen, Wege und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Westerheim.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

V. Planungsziele und Planungskonzeption

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des „Feriendorfs Silberdistel“ erfolgt über das bestehende Erschließungssystem. Da der Bebauungsplan keine Erweiterung des Feriendorfes vorsieht, sind keine Änderungen oder Ergänzungen des Erschließungssystems geplant.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Ableitung des Abwassers erfolgt über die vorhandenen Leitungen. Änderungen sind nicht geplant.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Vorrangiges städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, den bestehenden Gebietscharakter zu wahren und kein Wohngebiet entstehen zu lassen. Daher wird die Art der baulichen Nutzung des Gesamtgebietes analog der bestehenden Bebauungspläne als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt.

Das Gebiet wurde Anfang der Siebziger-Jahre als Feriendorf entwickelt. Demzufolge sind auch die Festsetzungen der drei rechtskräftigen Bebauungspläne gestaltet. Die Konkretisierung bezieht sich im vorliegenden Bebauungsplan lediglich auf die Einschränkung des zeitlich begrenzten Aufenthalts.

Durch die Festsetzung wird das Ziel der Gemeinde definiert, im Gebiet nur Ferienhäuser zuzulassen. Durch den Zusatz, dass die Ferienhäuser nur dem zeitlich begrenzten Aufenthalt und nicht zum Bewohnen auf Dauer zulässig sind, wird der Gebietscharakter betont.

Damit ist definiert, dass das Sondergebiet der Erholung und dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dient. Somit sind keine Erstwohnsitze möglich, was dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde entspricht. In der Vergangenheit konnten bereits mehrere Anwohner ihren Erstwohnsitz im Gebiet erhalten. Durch die Aufnahme der o.g. Festsetzungen in den Bebauungsplan soll verhindert werden, dass zusätzliche Erstwohnsitze im Gebiet dazukommen. Durch die Reduzierung bzw. den Ausschluss der Erstwohnsitze soll verhindert werden, dass das Gebiet den Charakter des Feriendorfes verliert. Dieser Charakter ist bei der geringen Anzahl an Erstwohnsitzen noch nicht beeinträchtigt, wäre aber in Gefahr, wenn sich diese Zahl deutlich erhöhen würde.

Ein dauerhaftes Wohnen ist neben dem Erhalt des Gebietscharakters nicht gewünscht. Des Weiteren sind die Gebäude relativ klein und würden zwar bei reduzierter Belegung ein Dauerwohnen ermöglichen, allerdings wären die Standards an Wärmedämmung und Energieversorgung anders zu sehen als bei einem Feriendorf. Nicht zuletzt ist die Lage des Gebiets zur Gemeinde zu sehen. Bewusst soll keine Wohnsiedlung als außenliegender Trabant entstehen, sondern der Siedlungskörper der Gemeinde möglichst kompakt bleiben. Dieses Planungsziel wurde bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dokumentiert und das Gebiet bewusst als Sondergebiet für Feriendorf dargestellt.

Der tatsächliche Lebensmittelpunkt der Bewohner muss sich daher an einem anderen Ort befinden. Bei einem Ferienhaus handelt es sich nicht um eine Dauerwohnstätte, mag sie auch tatsächlich zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe, der Zahl der Geschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Durch diese Festsetzungen sind eine Geschossflächenzahl (GFZ) und eine Grundflächenzahl (GRZ) verzichtbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche bildet dabei das maximale Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren sind die überbaubaren Grundstücksflächen für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Balkone durch Baugrenzen bestimmt

Die maximale Ausdehnung der Gebäude orientiert sich an den überbaubaren Grundstücksflächen. Diese sollen die städtebauliche Ordnung im Gebiet erhalten. Bewusst soll daher festgesetzt werden, dass untergeordnete Bauteile außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind. Dadurch soll vermieden werden, dass z.B. Überdachungen oder Erker angebaut werden, die den Gebietscharakter stören könnten.

Die o.g. Festsetzungen sollen dazu beitragen, den vorhandenen Charakter des Feriendorfes mit den typischen Gebäuden zu erhalten.

Zusätzlich wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um das Dachgeschoss nicht als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten zu lassen.

Bauweise

Zum Großteil wird die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch ist der seitliche Grenzabstand gewährleistet, der den Gebietscharakter widerspiegelt. In Teilbereichen sind Doppel- oder Reihenhäuser vorhanden, die durch die Festsetzung der offenen Bauweise abgedeckt sind. Die offene Bauweise entspricht den überwiegenden Gebäuden im Gebiet. Für Teilbereiche wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung an der Südgrenze festgesetzt.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt. Stattdessen wird geregelt, dass die Pultdächer hangparallel, d.h. nach Westen orientiert sein müssen. Bei Satteldächern muss die Firstlinie ebenfalls hangparallel errichtet werden. Dadurch wird die Topographie im Gebiet berücksichtigt.

Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da sie dem Charakter der aufgelockerten Ferienhausbebauung widersprechen würden. Diese Festsetzung entspricht dem Verbot der Nebenanlagen aus den 3 rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Offene Stellplätze sind in der Vergangenheit im Gebiet bereits entstanden. Diese sollen auch in Zukunft zulässig sein. Allerdings wird die Anzahl auf max. 1 Stellplatz pro Gebäude beschränkt und die Lage der Stellplätze direkt an der Erschließungsstraße definiert. Dadurch sollen lange Zufahrten auf den Grundstücken vermieden werden, um den grünen Charakter zu wahren.

Nebenanlagen

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden Nebenanlagen generell ausgeschlossen. Dabei sind auch Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Es hat sich gezeigt, dass Terrassen gewünscht werden und teilweise auch ohne Genehmigung gebaut wurden. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass Terrassen mit reduzierter Größe den Charakter des Gebiets nicht stören und somit zugelassen werden können. Es wird daher eine maximale Größe von 10 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Gebäude als Nebenanlagen sollen jedoch nicht zulässig sein, da die Nutzungsmöglichkeiten im Hauptgebäude für zeitlich begrenztes Wohnen ausreichend sind. Nebengebäude würden somit dem Gebietscharakter eines Ferienhausgebietes widersprechen.

Verkehrsflächen

Zu- und Abfahrtsverbot

Mit dem festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Flst. Nr. 305 im westlichen Bereich des Plangebiets soll verhindert werden, dass entlang des Feldweges Stellplätze erstellt werden.

Öffentliche Grünflächen

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen, die in den drei rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten sind, werden übernommen. Es besteht keine Veranlassung einer Änderung.

Pflanzgebote auf den Grundstücken

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden keine definitiven Festsetzungen getroffen. Es wurde lediglich geregelt, dass vorhandener Bestand erhalten bleibt und weitere Bepflanzung nur im Einvernehmen mit der Oberbauleitung zugelassen ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen ebenfalls keine Festsetzungen getroffen werden, da sich die Entwicklung des Gebietes ohne Festsetzungen als positiv heraus gestellt hat. Es soll lediglich aufgenommen werden, dass die bestehenden Grünflächen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind.

Örtliche Bauvorschriften

Dach

In Anlehnung an den Bestand sind die Dächer nur als Pultdächer mit einer Neigung von 16° und einer hangparallelen Ausrichtung zulässig. Dadurch soll der bestehende Charakter erhalten und die Topographie berücksichtigt werden. In vier Ausnahmefällen sind auch Satteldächer mit einer Neigung von 16° und einer nord-süd-gerichteten Firstlinie zulässig. Diese Dachform besteht an diesen Gebäuden bereits.

Alle Gebäude im Gebiet haben bereits eine schwarze Dachdeckung. Im Zusammenhang mit den Fassaden im Dachgeschoss trägt diese Farbe zum Gebietscharakter bei. Deshalb soll in den vorliegenden örtlichen Bauvorschriften geregelt werden, dass nur schwarze/anthrazitfarbene Dächer zulässig sind. Spielraum soll allerdings bezüglich der Materialwahl gegeben werden. So wird die Regelung der drei rechtskräftigen Bebauungspläne, dass Asbestzementschiefer zu verwenden ist, aufgehoben. Dieses Material ist nicht mehr zugelassen und könnte durch ähnliche Formate in Faserzementplatten ersetzt werden. Allerdings wird die Dachdeckung innerhalb des Gebiets nicht wahrgenommen. Die Dächer sind nur aus der Fernwirkung wahrnehmbar, weshalb auf eine Einschränkung des Materials mangels Erkennbarkeit verzichtet wird. Um jedoch weitergehende Niederschlagswasserbehandlungsmaßnahmen zu vermeiden, ist der Einsatz von unbeschichteten Metallen (wie z.B. Kupfer, Zink, Blei) nicht zugelassen. Wichtig ist jedoch die Farbe Schwarz/ Anthrazit, die wesentlich zur Fernwirkung beiträgt und das Gebiet harmonisch in die Umgebung einpasst.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen nicht zugelassen werden, da sie dem Gebietscharakter widersprechen würden und in einem Ferienhausgebiet hierfür keine Notwendigkeit gesehen wird. Die optische Wirkung von Dachaufbauten auch aus weiterer Entfernung wird hier als Begründung herangezogen. Da es sich um Gebäude handelt, die nicht auf Dauer bewohnt werden sollen, wird die Notwendigkeit von Dachaufbauten nicht gesehen.

Das Dachgeschoss wurde nach dem Grundprinzip der Planung zu Schlafzwecken genutzt. Die vorhandenen und zulässigen seitlichen Fenster sind hierfür aufgrund der geringen Grundfläche der Gebäude ausreichend.

Feuerstätten

Die Beheizung im gesamten Gebiet erfolgt derzeit durch Elektro-Nachtspeicherheizungen. Vereinzelt wurden Feuerstätten in Form von Holzöfen eingebaut. Diese verursachen nach Ansicht einzelner Anwohner negative Auswirkungen für das Gebiet durch Rauch und Abgas. Deshalb wurde diskutiert, ob ein Verbot dieser Feuerstätten im Gebiet geregelt werden soll. Davon wurde abgesehen, da ein Verbot rechtlich umstritten ist. Es soll lediglich eingeschränkt werden, dass nicht mehr als eine Feuerstätte pro Gebäude möglich ist.

Fassade

Das Dachgeschoss mit Pultdach und seiner schwarzen Farbe prägt das Gebiet in seiner unverwechselbaren Weise. Ziel der Gemeinde ist der Erhalt dieser Typologie, weshalb an die Gestaltung der Fassaden im Dachgeschoss entsprechende Anforderungen gestellt werden. Es sind lediglich schwarze/ anthrazitfarbene rechteckige Plattenformate in den Materialien Faserzement oder Schiefer zulässig. Die minimale und maximale Größe der Platten sowie die Fugenrichtung werden dabei ebenfalls definiert. Durch diese Festsetzungen soll die Außenwirkung des Dachgeschosses als prägendes Element erhalten und fortentwickelt werden.

Die einzelnen Geschosse müssen gegeneinander farblich abgesetzt sein. Es sind nur Faserzementplatten oder vertikale Holzschalungen zulässig. Des Weiteren werden die Farbtöne festgesetzt, um ein ausgewogenes und einheitliches Ortsbild zu erhalten und dennoch die Gestaltungsmöglichkeiten nicht allzu sehr einzuschränken. Durch diese Festsetzungen soll erreicht werden, dass die horizontale Gliederung der Gebäude und die scheinbar aufgeständerte Konstruktion erkennbar ist.

Mit diesen Festsetzungen soll einerseits erreicht werden, dass der Gebietscharakter gewahrt wird und andererseits auch andere Materialien zur Ausführung kommen können. Aufgrund der bisher bereits entstandenen teilweisen Farb- und Materialvielfalt wird mit der Festsetzung ein Kompromiss zwischen Gebietstypik und Vielfalt gesucht.

Um zukünftige Veränderungswünsche nicht zu sehr zu beschneiden, aber gleichzeitig die Gebietstypik zu wahren, ist in den örtlichen Bauvorschriften enthalten, dass auch Ausnahmen von den Materialien erteilt werden können, sofern die Alternative dem Gebietscharakter entspricht.

Ausbau Untergeschoss

Der Ausbau des Untergeschosses widerspricht grundsätzlich dem eigentlichen Gebietscharakter des Ferienhausgebietes. Ein minimaler Ausbau sollte ursprünglich nur als Lagerraum unbeheizt dienen. In den vergangenen Jahren wurden jedoch teilweise die Untergeschosse ausgebaut. Die Gemeinde hat hierzu bei einigen Gebäuden im Gebiet ihre Zustimmung erteilt. Für die Zukunft soll dieser Ausbau nicht generell untersagt, aber gestalterisch eingeschränkt werden. So wird geregelt, dass ein Ausbau nur dann möglich ist, wenn die vordere talseitige Stützenreihe sichtbar bleibt. Dadurch soll der aufgeständerte Charakter der Gebäude gesichert werden. Aufenthaltsräume sind in den Untergeschossen nicht zulässig, damit der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Vorbauten

Die Zugangsbereiche sind in Form von Vorbauten zulässig, sofern die Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst wird. Diese Form war bereits Bestandteil der Planung in den siebziger Jahren und soll als gebietstypisch erhalten werden.

Balkone

Balkone sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da ihr Größe ansonsten gegenüber dem Hauptgebäude unproportional wirken könnte.

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Gebietscharakters sollen Balkonüberdachungen und Verglasungen nicht zulässig sein. Es soll damit der Charakter der in den 60/ 70-er Jahren entstandenen Gebäude gewahrt werden. Dies ist auch der Grund, weshalb im zeichnerischen Teil eine weitere Baugrenze nur für Balkone im Erdgeschoss eingefügt wurde. Mit dieser detaillierten Festsetzung soll weitestgehend die Wahrung der Gebietstypik und die Erhaltung des Charmes der Bestandsgebäude erhalten werden.

Regenerative Energien

Die äußere Gestaltung der Gebäude kann durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien beeinträchtigt werden. Deshalb sollen diese zwar nicht generell ausgeschlossen, aber in ihrem Ausmaß und ihrer Ausführung eingeschränkt werden. Die Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden, sind daher nur parallel zu den Dachflächen zulässig und dürfen diese nur bis max. 0,5 m überschreiten. Des Weiteren sind die Anlagen in ihrer Farbe dem Gebäude bzw. dem Dach anzupassen.

Anlagen, die nicht auf den Dächern montiert sind, sind nur bis zu einer maximalen Größe von 6 m² am Gebäude zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind in ihrer Höhe beschränkt und ausschließlich mit Hecken und Strauchpflanzungen zulässig, um den offenen Charakter der einzelnen Grundstücke zu erhalten.

Außenantennen

Außenantennen sollen generell nicht verboten werden, um die freie Wahl der Medien nicht einzuschränken. Die Anlagen sollen sich aber dem Gebäude unterordnen, weshalb die Position auf den Dächern nicht zugelassen ist und die Farbe der Fassade anzupassen ist.

Kenntnisgabe verfahrensfreier Vorhaben

Die nach dem Anhang zu § 50 (1) der LBO zulässigen verfahrensfreien Vorhaben werden in den örtlichen Bauvorschriften bezüglich ihrer Gestaltung teilweise eingeschränkt. Daher wird bei einzelnen Vorhaben ein Nachweis in Form einer Kenntnisgabe an die Gemeinde zu erbringen sein.

Geländeänderungen

Das Gebiet ist geprägt vom harmonischen gleichmäßigen Westhang. Um diesen Charakter weiterhin zu gewährleisten, können Stützelemente nur zugelassen werden, sofern sie konstruktiv notwendig sind. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Höhe und zum Material der Stützmauern getroffen.

Um das bestehende Gelände zu erhalten, sind flächige Geländeänderungen nicht zugelassen. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Abfangung der Gebäude sowie für Terrassen und Stellplätze können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie konstruktiv notwendig sind.