

# Gemeinde Westerheim Bebauungsplan >Hinter Sellen III<



## Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am : 19.06.2001

Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB am : 25.09.2001

Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am : 04.12.2001

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß §3 (2) BauGB

jeweils einschließlich vom : 07.01.2002

bis : 07.02.2002

Auslegung ortsüblich bekannt gegeben am : 20.12.2001

durch Mitteilungsblatt Nr. *27*

Satzungsbeschluß gem. §11 BauGB durch Gemeinderat am : 25.06.2002

Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens  
gemäß §12 BauGB : 51 01.08.2002

Bürgermeisteramt Westerheim, den *01 August 2002*

Bürgermeister Grupp *Grupp*



**Gemeinde Westerheim**  
**Bebauungsplan "Hinter Sellen III"**

**Rechtsgrundlagen :**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 5ff),

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

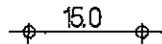
**1. Abgrenzungen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Baugrenze



Maßangabe in Metern

**2. Art der baulichen Nutzung**



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der GRZ ist für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur bei Doppelhaus- Bebauung zulässig.



Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, sind gemäß § 20(3) BauNVO auf die angegebene GFZ nicht anzurechnen.

GH 10m

Gebäudehöhe (§ 18(1) BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe ist dem Lageplan zu entnehmen, Bemessungspunkt ist die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH).

Die EFH darf, gemessen entlang der bergseitigen Hauswand, max. 0,30m über dem auf dieser Linie natürlich anstehendem, höchsten Geländepunkt liegen.

**4. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

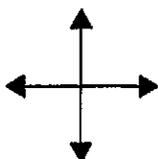


offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Ist ein zur Doppelhausbebauung zugelassenes Grundstück bereits mit 1 Doppelhaushälfte bebaut, muß zwingend eine zweite Haushälfte angebaut werden.

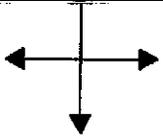
Grundsätzlich sind je Haus max. 3 Wohnungen zugelassen, oder, neben der Hauptwohnung, zusätzlich 2 Fremdenzimmer/Ferienwohnungen gestattet.

**5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2. BauGB)**



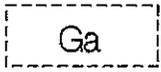
Die Hauptfirstrichtungen sind entsprechend Lageplaneintrag verbindlich.

**6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**



5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9(1)2. BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind entsprechend Lageplaneintrag verbindlich.



6. **Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9(1)4. BauGB und 23(5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.  
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Grenzgaragen zum öffentlichen Grund sind von seitlichen Grenzen mind. 0,5 m zurückzusetzen.

7. **Verkehrsflächen** (§ 9(1)11. BauGB)

7.1 Strassenverkehrsfläche



- Fahrbahn



- Gehweg



7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



- Fußweg

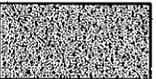


- öffentlicher Parkplatz



- Verkehrsgrünfläche

Auf den parallel der Erschließungsstraßen verlaufenden Grünstreifen ist auch die Einrichtung öffentlicher Parkplätze zulässig.



8. **Öffentliche Grünfläche** (§ 9(1)15. BauGB)

8.1 Die Flächen sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und zu unterhalten.

8.2 Auf den mit PFG1 und PFG2 gekennzeichneten Flächen sind Laubbäume entsprechend der nachfolgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb eines gekennzeichneten Quartiers ist nur e i n e Art zu verwenden.  
Die im Lageplan dargestellte Bepflanzung ist sinnbildlich herzustellen die vorgeschlagenen Abstände sind annähernd einzuhalten.



Arten PFG1: zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 14-16 cm Stammumfang

- |             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Stieleiche  | - Quercus robur       |
| Bergahorn   | - Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn  | - Acer platanoides    |
| Winterlinde | - Tilia cordata       |



Arten PFG2: zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 12-14 cm Stammumfang

- |                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Kegelfeldahorn        | - Acer campestre "Elsrijk"  |
| Scharlachkastanie     | - Aesculus carnea "Briotii" |
| Italienische Erle     | - Alnus cordata             |
| Baumhasel             | - Corylus colurna           |
| Rotdorn               | - Crataegus laevigata       |
|                       | - "Pauls Scarlet"           |
| Eberesche             | - Sorbus aucuparia          |
| Schwedische Mehlbeere | - Sorbus intermedia         |



8.3 Auf den mit PFG3 gekennzeichneten Flächen sind Feldgehölze der nachfolgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.. Die Gehölzstreifen sind in zusammenhängenden Breiten von 3-6 m und mit unregelmäßiger Randkontur anzulegen.



Arten PFG4:  
Sträucher: zu verwenden sind 2x verpflanzte Sträucher 60-100 cm hoch

## 7. Verkehrsflächen (§ 9(1)11. BauGB)

### 7.1 Strassenverkehrsfläche



- Fahrbahn



- Gehweg



### 7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



- Fußweg

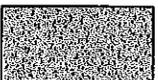


- öffentlicher Parkplatz



- Verkehrsgrünfläche

Auf den parallel der Erschließungsstraßen verlaufenden Grünstreifen ist auch die Einrichtung öffentlicher Parkplätze zulässig.



## 8. Öffentliche Grünfläche (§ 9(1)15. BauGB)

8.1 Die Flächen sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und zu unterhalten.

8.2 Auf den mit PFG1 und PFG2 gekennzeichneten Flächen sind Laubbäume entsprechend der nachfolgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb eines gekennzeichneten Quartiers ist nur e i n e Art zu verwenden. Die im Lageplan dargestellte Bepflanzung ist sinnbildlich herzustellen die vorgeschlagenen Abstände sind annähernd einzuhalten.



Arten PFG1: zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 14-16 cm Stammumfang

Stieleiche  
Bergahorn  
Spitzahorn  
Winterlinde

- Quercus robur  
- Acer pseudoplatanus  
- Acer platanoides  
- Tilia cordata

PFG1

Arten PFG2: zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 12-14 cm Stammumfang

Kegelfeldahorn  
Scharlachkastanie  
Italienische Erle  
Baumhasel  
Rotdorn  
Eberesche  
Schwedische Mehlbeere

- Acer campestre "Elsrijk"  
- Aesculus carnea "Briotii"  
- Alnus cordata  
- Corylus colurna  
- Crataegus laevigata  
"Pauls Scarlet"  
- Sorbus aucuparia  
- Sorbus intermedia

PFG2

8.3 Auf den mit PFG3 gekennzeichneten Flächen sind Feldgehölze der nachfolgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzstreifen sind in zusammenhängenden Breiten von 3-6 m und mit unregelmäßiger Randkontur anzulegen.



Arten PFG4:

Sträucher: zu verwenden sind 2x verpflanzte Sträucher  
60-100 cm hoch

Hartriegel  
Hasel  
Schlehe  
Hundsrose  
Schneeball  
Weissdorn

- Cornus sanguinea  
- Corylus avellana  
- Prunus spinosa  
- Rosa canina  
- Viburnum opulus  
- Crataegus monogyna

PFG3



8.4 Spielplatz



8.5 Einrichtung für soziale Zwecke möglich

## Hinweise

### 1. Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich in der geplanten, fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III. Die Bestimmungen der Schutzzonenvordnung sowie die Bestimmungen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten sind zu beachten.

### 2. Bodenschutz

Nach § 4 (2) des Bodenschutzgesetzes sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen und auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bodenaushub soll möglichst im Baugebiet verbleiben und soll nach Abschluß baulicher Maßnahmen an Ort und Stelle wiedereingebaut werden. Er ist getrennt nach Ober- und Unterboden abzutragen, zu lagern und wiedereinzubauen.

### 3. Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Die erforderliche Zeit zur Fundbergung ist einzuräumen ( § 20 DSchG).

### 4. Gartenbepflanzung

In den privaten Gärten sollen als Deckgehölze standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Sie unterstreichen den Bezug zur umgebenden Landschaft und bilden für die heimische Fauna typische Lebensräume. Zur Verwendung werden u.a. alle unter Ziffer 8.2 und 8.3 aufgeführten Arten empfohlen.

### 5. Böschungen

Zur Herstellung der Erschließungsstraßen sind die im Lageplan auf den privaten Grundstücken dargestellten Böschungen zu dulden.

### 6. Gasversorgung

Im Baugebiet ist die Versorgung mit Erdgas durch die EGVS vorgesehen. Auskünfte und Beratungen über Anschlüsse sind direkt beim Versorgungsträger EGVS Munderkingen zu erfahren.

### 7. Ökologische Ausgleichsflächen

Im Baugebiet nicht ausgleichbare Flächen (s. Öko-Bilanz) werden auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück Fl.Nr. 662 bei der Albhalle bereitgestellt und mit 30 bodenständigen Obstbäumen neu bepflanzt.

### 8. Füllschema der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

## **Gemeinde Westerheim - Baugebiet "Hinter Sellen III"**

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### **Rechtsgrundlagen :**

Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften ist:

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F: vom 08.08.1995 (GBl. f. BW S. 617).

#### **II. Örtliche Bauvorschriften**

##### **1. Dachgestaltung( § 74(1)1. LBO)**

- 1.1 Dachform: Für alle Gebäude nur Satteldach zulässig.  
Höhenversätze entlang der Firstlinie sind bis 1,20 m erlaubt.  
Aneinandergebaute Gebäude müssen bezüglich Dachneigung, Dachfirst und Dachdeckung übereinstimmen.
- 1.2 Dachneigung: entsprechend Eintrag Lageplan  
für Carports sind zusätzlich Flachdächer zugelassen.
- 1.3 Dachdeckung: für alle Gebäude mit geneigten Dächern sind Ziegel- oder andere Dachsteine nur in rotem bis rotbraunem Farbton zulässig.  
Begrünte Dächer sind zulässig. Grundsätzlich sind die Flachdächer von Carports extensiv zu begrünen.  
Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind innerhalb des Hauptdaches und innerhalb der Dachneigung zulässig.
- 1.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.  
Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Gesamtgebäuelänge nicht überschreiten, ihre Einzellänge darf max. 3,0 m betragen.  
Der Abstand zwischen Gebäudefirst und Gaubenfirst muß mind. 1m betragen.

##### **2. Fassadengestaltung ( § 74(1)1. LBO)**

Zur Fassadengestaltung sind glatte Putze, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, heller Naturstein, Holz und Glas zugelassen.  
Baustoffe und Anstriche in dunkelbraunen oder schwarzen Farben sind unzulässig.  
Großflächige Verglasungen zur Anwendung transparenter Wärmedämmung sind gestattet.

##### **3. Außenantennen ( § 74(1)1. LBO)**

Außenantennen sind unzulässig, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Besteht keine Möglichkeit, so ist lediglich eine einzelne Außenantenne pro Wohngebäude zulässig.

Das Anbringen von Parabolantennen ist nur im unteren Drittel der Dachflächen zulässig. Parabolantennen sind in der Farbe des Hauptdaches zu halten. Sie dürfen die Firstlinie des Hauptdaches nicht überschreiten

##### **4. Werbeanlagen ( § 74(1)2. LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.  
Die max. Größe darf 1,0 qm nicht überschreiten.

##### **5. Gestaltung der Außenanlagen ( § 74(1)3. LBO)**

- 5.1 Gegenüber den Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer Mindestneigung von 1:4 auszubilden.
- 5.2 Einfriedungen sind nur mit geschnittenen Hecken oder freiwachsender Strauchbepflanzung zulässig.  
Innerhalb der Gehölze ist ein Maschendrahtzaun bis zu 1 m

Die max. Größe darf 1,0 qm nicht überschreiten.

**5. Gestaltung der Außenanlagen ( § 74(1)3. LBO)**

- 5.1 Gegenüber den Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer Mindestneigung von 1:4 auszubilden.
- 5.2 Einfriedungen sind nur mit geschnittenen Hecken oder freiwachsender Strauchbepflanzung zulässig.  
Innerhalb der Gehölze ist ein Maschendrahtzaun bis zu 1 m Höhe zulässig.
- 5.3 Befestigte Flächen für Terrassen, Gartenwege, und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigem Unterbau und Belag auszubilden.
- 5.4 In den Eingabeplänen sind die Grundzüge der Freiflächengestaltung mit darzustellen. Ersichtlich sein müssen:
- Geländeprofile Bestand und Planung mit Anschluß zu den Nachbarn,
  - Bepflanzung und
  - befestigte Flächen und ihre Ausführung.

**6. Garagen und Stellplätze ( § 74 (2) 2. mit § 37 LBO)**

Je Wohnhaus sind mindestens 2 Stellplätze als Garage oder Carport nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist je weitere Wohneinheit/Fremdenzimmer/Ferienwohnung mindestens 1 zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

**7. Niederschlagswasser ( § 74 (3) 2. LBO)**

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern.  
Zusätzlich ist je Baugrundstück das Niederschlagswasser aller Dachflächen zur Wiederverwendung in einer Zisterne zu fassen. Die Zisterne muß ein Mindestfassungsvermögen von 5 cbm aufweisen. Überschußwasser aus der Zisterne darf in die Kanalisation abgeführt werden.  
Die funktionsfähige Behandlung und Ableitung des Niederschlags ist in den Eingabeplänen nachzuweisen.