

Gemeinde Westerheim

Bebauungsplan >Hinter Sellen II<

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gemäß § 3(2) BauGB vom 18.08.1997 bis 18.09.1997 in der Fassung vom 08.07.97 im Rathaus Westerheim öffentlich ausgelegt

Westerheim, den 18.09.97



Bürgermeister Grupp

Die Gemeinde Westerheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.11.1997 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung i.S.d. § 1 BauGB-MaßnahmenG.

Westerheim, den 05.11.97



Bürgermeister Grupp

Der Bebauungsplan trat mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Gemeindemittelungsblatt Nr. 46 vom 13. November 1997 in Kraft.

Westerheim, den 23.12.97



Bürgermeister Grupp

Maßstab 1 : 500

Architekten SGP
Herdbruckerstr. 30
89073 Ulm
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan vom 08.07.97 i.d.F. vom 04.11.1997

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

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Abgrenzungen



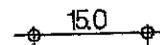
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Maßangabe in Metern

2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Bau NVO 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- und Hausgruppen-Bauweise zulässig.

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

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

II

Zahl der Vollgeschoße (§ 20 BauNVO)

In Baufeldern, in denen entsprechend Planeintrag die max. GFZ mit 0,5 festgesetzt ist, muß das 2. Vollgeschoß bindend im Dachgeschoß angeordnet sein.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise



– Einzelhäuser zulässig



– Doppelhäuser zulässig

Ist ein zur Doppelhausbebauung zugelassenes Grundstück bereits mit 1 Doppelhaushälfte (DHH) bebaut, muß zwingend eine zweite Haushälfte errichtet werden.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise



– Einzelhäuser zulässig



– Doppelhäuser zulässig

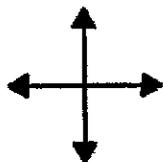
Ist ein zur Doppelhausbebauung zugelassenes Grundstück bereits mit 1 Doppelhaushälfte (DHH) bebaut, muß zwingend eine zweite Haushälfte angebaut werden.

abweichende Bauweise



– zulässig sind Hausgruppen im einseitigen Grenzbau, die durch Garagen zu einer geschlossenen Reihe verbunden sind

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



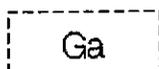
5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind entsprechend Lageplaneintrag verbindlich.

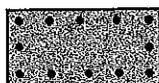
6. Höhenlage der Gebäude (§ 18 BauNVO)

Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens (EFH) darf, gemessen entlang der bergseitigen Hauswand, max. 0,30 m über dem auf dieser Linie natürlich anstehenden Gelände liegen. Bezugspunkt ist die höchste Geländestelle entlang der Wandseite

7. 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 sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig



8. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB)

Auf dem Grundstück können Gebäude errichtet werden für

– kirchliche Zwecke

– soziale Zwecke



Innerhalb des mit "zweckgebunden" markierten Bereichs sind aus Gründen des Lärmschutzes keine Wohnungen zugelassen (s. Hinweis 5. Lärmschutz) Abweichend von der maximal festgesetzten Wandhöhe sind für die geplante Kirche Überschreitungen der Höhenfestsetzung in Abstimmung mit dem Gemeinderat zulässig.

9. Verkehrsflächen (§ 9(1)11. BauGB)

9.1 Strassenverkehrsfläche

– Fahrbahn

– Gehweg



9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

– Öffentliche Parkplätze

– Fußweg



9.3 Verkehrsgrünfläche

Auf den parallel der Erschließungsstraßen verlaufenden Grünstreifen





9.3 Verkehrsgrünfläche

Auf den parallel der Erschließungsstraßen verlaufenden Grünstreifen können öffentliche Parkplätze eingerichtet werden. Nicht als Parkstände genutzte Flächen sind mit bodendeckenden Gehölzen der aufgeführten Liste zu bepflanzen.

Arten:

- Immergrün
- Efeu
- Zwergspiere
- Fünffingerstrauch
- in Sorten
- Kugelweide

- Vinca minor
- Hedera helix
- Spiraea bumalda "Anthony waterer"
- Potentilla fruticosa
- Salix purpurea "Nana"



10. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9(1)12 BauGB)

Elektrizität

Kabel/Leitung, unterirdisch
Nutzung entsprechend Planeintrag

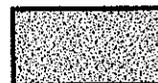


11. Öffentliche Grünfläche (§ 9(1)15 BauGb)

- Spielplatz
- Sonstige Zweckbestimmung gemäß Ziffer 12.1



12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9(1)16. BauGB)



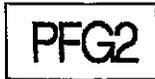
12.1 Die Flächen sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten.

12.2 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. Die Bäume sind mit den unter Ziffer 9.3 "Verkehrsgrünfläche" aufgeführten Arten zu unterpflanzen.



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

- Roskastanie — Aesculus hippocastanum
- 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 "Briotif"
- Italienische Erle — Alnus cordata
- Baumhasel — Corylus colurna
- Rotdorn — Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"
- Eberesche — Sorbus aucuparia
- Schwedische Mehlbeere — Sorbus intermedia

- 12.3 Auf den mit PFG3 gekennzeichneten Flächen sind heimische Obstbäume der nachfolgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist am Rand der Flächen, bzw. in Einzelstellung auch innerhalb, vorzunehmen. Auf der Spielplatzfläche können auch Kastanien angepflanzt werden.

PFG3

Arten/Sorten: zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 12–14 cm Stammumfang

Apfelsorten:

Berner Rosenapfel, Klarapfel, Rote Sternrenette, Gewürzluiken, Boskop rot, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Roter Eiserapfel, Gelber Edelapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel.

Birnsorten:

Ulmer Butterbirne, Vereinsdechantbirne, Großer Katzenkopf, Oberösterreichische Weinbirne, Stuttgarter Geißhirtle.

Zwetschensorten:

Hauszwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche und Walnuss.

- 12.4 Auf den mit PFG4 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.

PFG4

Arten:

Bäume: zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 12–14 cm Stammumfang

Eberesche	– Sorbus aucuparia
Winterlinde	– Tilia cordata
Stieleiche	– Quercus robur
Bergahorn	– Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	– Prunus avium
Walnuss	– Juglans regia

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

Hartriegel	– Cornus sanguinea
Hasel	– Corylus avellana
Schlehe	– Prunus spinosa
Hundsrose	– Rosa canina
Schneeball	– Viburnum opulus
Weissdorn	– Crataegus monogyna

Ergänzend sind in die Bepflanzung Wildobstarten einzustreuen:

Holzapfel	– Malus sylvestris
Sauerkirsche	– Prunus cerasus
Kirschpflaume	– Prunus cerasifera



13. Umgrenzung von Schutzgebieten (§ 9 (6) BauGB)

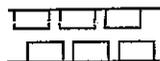
geschütztes Biotop gem. § 24a NatSchG

PFE

Auf den mit PFE gekennzeichneten Flächen ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten und auf Dauer zu sichern. Die offenen Flächen sind mit kräuterreichem Wildrasen anzusäen und extensiv zu unterhalten. Bestehende Hochstauden- und Wildrasenpartien sind weiter zu extensivieren.

14. Leitungsrecht (§ 9(1)21 und (6) BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit



- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)

11. Dachform: Für alle Gebäude nur Satteldach zulässig. Höhenversätze entlang der Firstlinie sind bis 1,20 m erlaubt. Aneinandergebaute Gebäude müssen bezüglich der Dachneigung übereinstimmen.

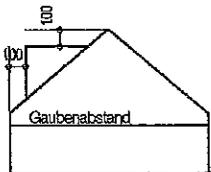
B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 der Dachneigung übereinstimmen.

1.2 Dachneigung: 27 – 40°,
bei Hausgruppen entsprechend Ziff. A.4. dürfen Garagen mit Flachdach errichtet werden.

1.3 Dachdeckung: für alle Gebäude sind nur Ziegel- oder Dachsteine in rotem bis rotbraunem Farbton zulässig. Flachdächer müssen, Satteldächer dürfen begrünt werden.
Anlagen für die Gewinnung von Solarenergie sind in der Neigung des Daches herzustellen.



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, bzw. der Gaubenabstand von der Giebelaußenwand, muß mind. 1 m betragen.

2 Wandhöhe (§ 74(1)1 LBO)

Bei II – geschößigen Gebäuden mit GFZ max. 0,5 = 3,60 m,
bei II – geschößigen Gebäuden mit GFZ max. 0,8 = 6,00 m

Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand zwischen EFH und Oberkante Dachhaut.

3 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.

4 Gestaltung der Außenanlagen (§ 74(1)3 LBO)

4.1 Der natürliche Geländeverlauf ist bei der Gartengestaltung beizubehalten.
Gegenüber den Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer Mindestneigung von 1:4 auszubilden.

4.2 Einfriedungen sind nur mit geschnittenen Hecken oder freiwachsender Strauchbepflanzung zulässig.
Innerhalb der Gehölze ist ein Maschendrahtzaun bis zu 1 m Höhe zulässig.

4.3 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen für Terrassen, Gartenwege, und Garagenvorplätze sind in wasserdurchlässigem Unterbau und Belag auszubilden.
Garagenvorplätze sind in Pflaster oder mit wassergebundener Decke herzustellen.

4.4 Regenwasser ist im Regelfall nicht in die Kanalisation einzuleiten.
Es ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder/ und in Zisternen zur Wiederverwendung zu fassen.

und in Zisternen zur Wiederverwendung zu fassen.

- 4.5 Grünschnittgut ist der Weiterverwendung durch Kompostierung zuzuführen. Die Eigenkompostierung auf den privaten Flächen ist ausdrücklich zugelassen.
- 4.6 In den Eingabeplänen sind die Grundzüge der Freifächengestaltung mit darzustellen. Ersichtlich sein müssen:
- Geländeprofil mit Anschluß zu den Nachbarn,
 - Bepflanzung und
 - befestigte Flächen.
5. Freileitungen (§ 74 (1) 5. LBO)
- Niederspannungsleitungen als Freileitungen sind aufgrund der landschaftlichen Lage nicht zulässig.
6. Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) 2. 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.

HINWEISE

1 Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich in der geplanten, fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung 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.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Die Broschüre des Umweltministeriums BW kann im Bürgermeisteramt eingesehen werden.

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 A 12 aufgeführten Arten empfohlen.

5. Lärmschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erstellt. Daraus geht hervor, daß im nordöstlichsten Bereich des Bebauungsplans (im wesentlichen auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche) nachts Geräusche vom gegenüberliegenden Parkplatz ausgehen können, die über dem nachts für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Wert (40dB) liegen. Innerhalb dieser Flächen sollen daher keine Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, eingerichtet werden (s. auch entsprechende Einschränkung im Bebauungsplan). Das Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden und liegt mit dem Bebauungsplan zur Kenntnisgabe öffentlich aus.

6. Gasversorgung

Im Baugebiet ist die Versorgung mit Erdgas durch die EGVS vorgesehen. Einzelheiten über Anschlüsse sind direkt beim Versorgungsträger zu erfahren.

7. Zeichenerklärung



Baum anzupflanzen



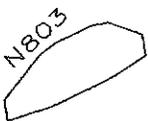
Sträucher anzupflanzen



Baumbestand



Strauchbestand



Höhenlinie in NN